



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학 석사학위 논문

서울 대치4동 다세대주택 밀집 지역 변화 특성에 관한 연구

: 사교육시설 확산 현상을 중심으로

Characteristics of Building Use Changes in
row housing district in Daechi-4 dong, Seoul
: A Case study of Hak-won's Proliferating
Phenomena

2019년 08월

서울대학교 대학원

협동과정 도시설계학

김 주 연

서울 대치4동 다세대주택 밀집 지역 변화 특성에 관한 연구

: 사교육시설 확산 현상을 중심으로

지도교수 김 세 훈

이 논문을 공학 석사학위 논문으로 제출함

2019년 07월

서울대학교 대학원

협동과정 도시설계학

김 주 연

김주연의 석사 학위논문을 인준함

2019년 07월

위 원 장 권 영 상 (인)

부 위 원 장 김 세 훈 (인)

위 원 박 소 현 (인)

초 록

한국 사회에서 사교육은 각종 사회문제로 인식되어왔으나, 한국 사회에서 피할 수 없는 필수적인 도시 공간 요소로 자리 잡았다. 이에 사교육 공간의 부정적 인식은 유보하고, 이 공간의 도시 공간적 실태에 대한 이해가 필요한 시점이다. 대상지인 대치동은 정부의 사교육 억제책에도 학원과 교습소가 지속적으로 증가하고 있는 한국의 대표적인 학원가이며 최근에는 사교육시설이 저층 주거지 내로 확산하는 현상이 나타나고 있다.

본 연구는 사교육시설이 저층 주거지에서 상호작용하며 공간조직을 형성한 과정을 분석함으로써 사교육시설과 상호작용하는 용도들을 추출하고 이를 바탕으로 아파트 생활권 사교육 공간 양상과의 도시 공간적 차이점을 파악하였다. 이러한 변화과정을 통해 형성된 학원가의 행태 공간적 네트워크는 어떻게 이루어져 있는지 현장조사와 인터뷰를 바탕으로 도식화하는데 목표를 둔다.

연구 결과 공간적 포화상태인 대치동 공간에서 사교육시설의 지속적인 증가는 다세대 주거지 내에서 사교육시설이 확산하는 ‘사교육시설 확산 현상’을 야기했다. 또한, 사교육 시설이 확산함과 동시에 사교육 지원시설 및 사교육 지원 주거시설, 상업시설이 함께 주거지 내로 침투함으로써 대치동 학원가만의 특징적인 상호보완적 용도 관계가 형성되었음을 파악하였다.

이상의 연구결과를 바탕으로 ‘사교육시설 확산 현상’이라는 도시의 자생적 변화 흐름을 다세대 밀집 주거지역에서 빠르게 수용하고 있음을 알 수 있었다. 이는 공간구조 뿐 아니라 대치동의 대학 입시 흐름에 발맞추어 빠르게 진화하는 학원과 관련한 행태 네트워크에서 기인한다.

본 연구에서 도출한 사교육 공간구조 특성은 대치동 학원가만의 특징적인 용도 변화이며 대상지 이외의 사교육 공간구조로 이해하기에는 한계가 있다. 그러나 저층 주거지의 용도 변화를 이해하는 하나의 새로운 공간 유형으로써 그 관리 방향을 설정하는 단초가 될 수 있을 것이다.

주요어 : 사교육시설 확산현상, 저층주거지, 도시공간구조

학 번 : 2017-29341

목 차

제 1 장 서 론	01
1.1. 연구의 배경 및 목적	01
1.2. 연구의 방법 및 범위	03
1.3. 연구의 흐름	05
제 2 장 이론적 고찰	07
2.1. 사교육 공간의 분포와 성격	07
2.1.1. 사교육 공간의 분포	07
2.1.2. 사교육 공간의 성격	09
2.2. 다세대 주거지역의 공간구조	10
2.2.1. 다세대 주거지역의 공간 특성	10
2.2.2. 저층 주거지 용도 변화	11
2.3. 선행연구 정리 및 연구의 차별성	12
2.4. 용어 정의	13
제 3 장 대치동 학원가의 형성배경	15
3.1. 대치동 학원가 공간의 형성 과정	15
3.1.1. 역사적 맥락	15
3.1.2. 대치동 학원가의 위상	18
3.1.3. 대치동 학원가의 형성 요인	22
3.2. 대치동 학원가 도시공간구조	25
3.3. 다세대 주거지역의 사교육시설 집적	32
3.2.1. 사교육시설 집적 현상	32
3.2.2. 사교육시설 및 상업 시설 분포	33
3.4. 소결	36
제 4 장 대치동 학원가의 확산과 용도 특성	39
4.1. 다세대 밀집 지역 사교육시설 확산 현상	39

4.1.1. 학원 확산 양상	39
4.1.2. 교습소 확산 양상	43
4.1.3. 통합적 확산 양상	47
4.2. 가로 중심의 사교육시설 확산	51
4.3. 사교육시설 확산 가로의 용도 변화	55
4.3.1. 사교육시설 확산 가로의 특징적 용도	55
4.3.2. 사교육시설 확산 가로의 용도 현황	57
4.3.3. 사교육시설 확산 가로의 용도 변화	60
4.4. 소결	67
 제 5 장 대치동 학원가 사용주체 특이성	71
5.1. 이용 주체 네트워크	71
5.1.1. 거주자 및 사교육 공간 소비 주체	71
5.1.2. 사교육 공간 생산 주체	75
5.2. 공간적 사교육 네트워크	78
5.2.1. 사교육 공간 용도 분류	78
5.2.2. 공간적 사교육 네트워크	82
5.3. 소결	86
 제 6 장 결론	89
6.1. 연구 결과 및 요약	89
6.2. 연구의 시사점 및 한계점	91
 참고문헌	93
Abstract	96

표 목 차

[표 1] 사설 교육시설의 분류체계와 시설 규모	14
[표 2] 사교육 정책 변화와 학원가의 변화	24
[표 3] 강남구 학원 증감 추이	32
[표 4] 대치4동 대상지 학원 증감 추이	32
[표 5] 사교육시설 확산 가로 학원화율	51
[표 6] 도곡로 77길 용도 변화 양상	61
[표 7] 사교육시설 상호작용을 반영한 공간 분류	80

그 립 목 차

[그림 1] 서울시 구별 학원 수 변화와 주요 생활권 내 학원가의 배치 유형	02
[그림 2] 연구의 공간적 범위	04
[그림 3] 연구의 흐름	06
[그림 4] 1972년과 1976년 대치동 개발 과정	15
[그림 5] 명문 고등학교들의 이전	16
[그림 6] 서울 시군구별 학원 증감 추이	18
[그림 7] 2016 - 2018 강남구 내 동별 일반 교습학원 점포수 비교	19
[그림 8] 서울시 대표 학원가	20
[그림 9] 서울시 대표 구별 학원가 규모 비교	21
[그림 10] 주요 생활권 내 학원가의 배치 유형	22
[그림 11] 대치동 행정구역 및 주요 가로 분포 현황도	25
[그림 12] 대상지 주요 가로 분포	26
[그림 13] 대상지 용도지역 현황 및 학원 밀집블록	27
[그림 14] 대치4동 인근 주용도 현황	28
[그림 15] 도곡로 남측 연속 입면	29
[그림 16] 도곡로 북측 연속 입면	29
[그림 17] 대치동 학원가의 이용 현황	29
[그림 18] 10대와 40대에 집중된 대치동 유동인구(2019) ..	30
[그림 19] 22시 학원가에 집중되는 대치동 차량 통행 흐름 ·	30
[그림 20] 다세대 주거지 내 학원 외부 공간 현황	31
[그림 21] 강남구와 대치4동 사교육시설 증가 추이 비교	32
[그림 22] 대치동 학원가 동별 상업 시설 분포 (2019)	34
[그림 23] 대치동 학원가 동별 상업 시설 분포2 (2019)	35
[그림 24] 서울시 교육청 학원 등록 현황 데이터	39
[그림 25] 학원 지점 데이터 GIS 분석 과정	39

[그림 26]	2010년 대상지 학원 분포도 및 주요 분포 가로	40
[그림 27]	2015년 대상지 학원 분포도 및 주요 분포 가로	41
[그림 28]	2019년 대상지 학원 분포도 및 주요 분포 가로	42
[그림 29]	서울시 교육청 교습소 등록 현황 데이터	43
[그림 30]	교습소 지점 데이터 GIS 분석 과정	43
[그림 31]	2010년 대상지 교습소 분포도 및 주요 분포 가로	44
[그림 32]	2015년 대상지 교습소 분포도 및 주요 분포 가로	45
[그림 33]	2019년 대상지 교습소 분포도 및 주요 분포 가로	46
[그림 34]	주요 학원 확산 가로	47
[그림 35]	학원 확산 양상 분류	47
[그림 36]	주요 교습소 확산 가로 및 블록	48
[그림 37]	교습소 확산 양상 분류	48
[그림 38]	학원 및 교습소 2019년 확산 현황	50
[그림 39]	사교육시설 확산 가로별 학원화 건축물 증가 추이	51
[그림 40]	사교육시설 확산 가로 현황	52
[그림 41]	도곡로77길 시설별 평균 층수	53
[그림 42]	도곡로 77길 동측 입면(좌), 도곡로 77길 서측 입면(우)	54
[그림 43]	대치4동 학원가의 특징적 시설	56
[그림 44]	색상 범례	57
[그림 45]	도곡로 77길 키맵	57
[그림 46]	도곡로77길 동측 용도 현황	58
[그림 47]	도곡로77길 서측 용도 현황	59
[그림 48]	도곡로77길 용도 현황 (단위 : m ²)	60
[그림 49]	용도별 변화한 총면적	62
[그림 50]	도곡로77길 층별 용도 변화 양상	63
[그림 51]	도곡로77길 층별 용도 변화 양상	64
[그림 52]	시설별 면적 변화 양상	66
[그림 53]	사교육시설 이용 주체 간 네트워크	76
[그림 54]	학원 관련 용도 분류	79

[그림 55] 다세대 주거지역 사교육 공간구조	82
[그림 56] 아파트 주거지역 사교육 공간구조	83
[그림 57] 다세대 주거지역 사교육 공간구조 (3D)	85
[그림 58] 아파트 주거지역 사교육 공간구조 (3D)	85

제 1 장 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

한국 사회에서 사교육은 ‘입시 공화국¹⁾’, ‘돼지엄마²⁾’와 같은 각종 사회문제로 인식되어왔다. 그러나 사교육을 이용하고자 하는 욕구는 한국 사회에서 지속적으로 증가해왔다. 1960년대 중반 이후부터 입시 및 보습학원 수의 급속한 증가에 따라 학원 교육의 비중이 커졌으며(주경식, 2004), 대치동, 중계동, 목동 학원가와 같은 각종 학원가 공간이 도시에서 나타나기 시작하였다. 이와 같은 학원의 증가는 서울 뿐 아니라 고덕, 세종시 등의 신도시까지 전국적으로 나타나는 현상으로³⁾, 사설 교육시설은 한국 사회에서 피할 수 없는 필수적인 도시적 요소로 자리 잡았다. 이에 따라 사교육에 대한 부정적 인식은 유효하고 학원가의 도시 공간적 실태에 관한 이해가 필요한 시점이다.

일명 ‘학원가’라 불리는 학원이 밀집한 상업가로는 고밀 배후주거지인 아파트 밀집 지역에서 주로 나타난다(이지원, 2003). 대표적인 학원가 중 하나인 대치동은 여타 학원가들과는 달리 아파트 생활권뿐 아니라 구릉지 생활권, 저층 주거지 생활권과 같은 다양한 주거공간조직으로 구성되어 있다. 특히, 저층 주거지인 다세대 밀집 블록에서는 학원 조직이 확장하는 ‘사교육시설 확산 현상⁴⁾’이 나타났다.

1) 공교육과 사교육의 주객이 뒤바뀐 한국의 입시 교육 현실을 비판하며 대한민국을 ‘입시공화국’이라 지칭, 김덕영 (2007)

2) 교육열이 매우 높고 사교육에 대한 정보에 정통하여 다름 엄마들을 이끄는 엄마를 이르는 말, 국립국어원 (2014)

3) 신도시 개발 계획으로 교육계획이 포함되는 단지에 대형 건설사가 아파트 분양 전략으로 어학원 수강료 학원 및 도서관 무료 이용 서비스 등의 사교육과 관련한 교육 전략을 내세우고, 실제로 분양 경쟁률에 영향을 미치는 사실을 바탕으로 신도시의 사교육 열풍을 언급, 김인오 (2016.05.22.)

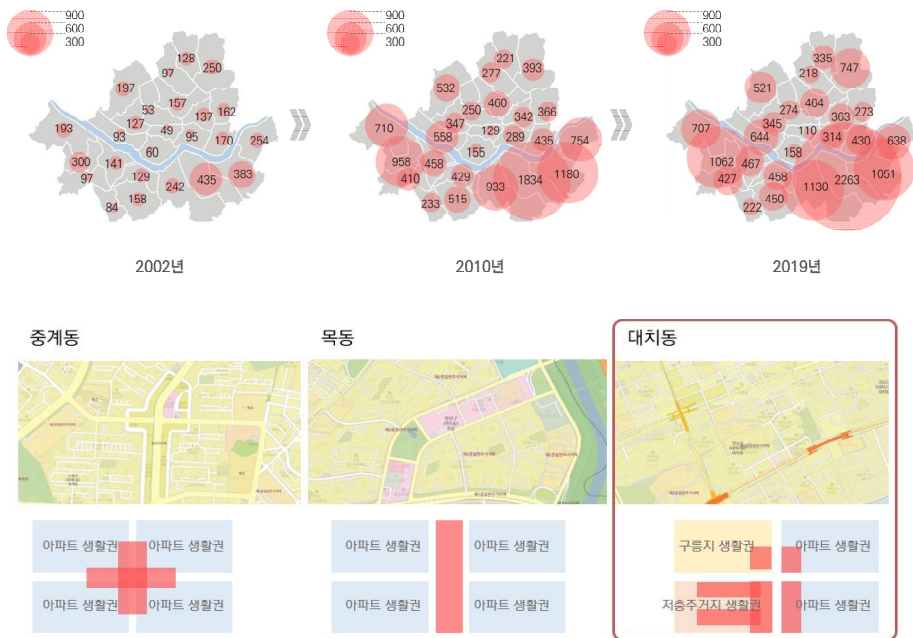


그림 1 서울시 구별 학원 수 변화와 주요 생활권 내 학원가의 배치 유형

이에 본 연구는 타 학원가와 달리 저층 주거지 주거공간조직인 가진 대치동 다세대 밀집 지역에서만 특수하게 나타난 ‘사교육시설 확산 현상’을 중심으로 그 공간적 특이성을 이해하고자 하며, 다음과 같은 의문을 바탕으로 한다.

‘사교육시설은 다세대 밀집 지역에서 시간의 흐름에 따라 어떻게 확장해 나가고 있으며, 사교육 생태계는 어떠한 주체들과 함께 어떠한 공간에서 상호작용하고 있는가?’

- 4) 본 논문에서는 학원과 교습소 시설이 밀집한 학원가가 다세대 주거지 내로 공간을 넓혀나가는 변화 흐름을 ‘사교육시설 확산 현상’으로 정의함

현재까지 학원과 관련한 연구는 사회 경제적 관점에서의 분석 또는 미시적 관점에서의 물리적 현황을 위주로 이루어져 왔다. 그러나 지속적인 공교육 억제책에도 불구하고 증가하는 학원가의 본질을 파악하기 위해서는 사교육 시장이 확산하고 있는 물리적인 도시 공간조직을 시계열 단위로, 사회공간적인 관점에서의 포괄적인 이해를 통해 거시적으로 분석할 필요가 있다.

따라서 본 연구의 목적은 학원이 저층 주거지 생활권 내부로 침투하는 ‘사교육시설 확산 현상’의 공간 변화 양상을 소규모 사교육 시설인 교습소와 학원을 중심으로 분석하고, 이를 이용하는 주체 간 네트워크를 분석함으로써 다세대 주거 밀집지역에서 나타나는 학원 집적 공간의 특이성 분석하는 데에 있다. 이를 통해 대치동의 학원 생태계를 낱알이 이해함과 더불어 이 결과가 대상지 저층 주거지의 용도 변화를 이해하는 하나의 새로운 유형으로써 그 관리 방향을 설정하는 단초가 되고자 한다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 ‘사교육시설 확산 현상’이 일어나는 다세대 밀집 지역에 주목한다. 이 공간에서는 일반적인 다세대 주거지와는 다른 용도 변화 양상이 나타났는데, 일반적인 생활권 단위에서 나타나는 소매점 및 음식점 용도변화와 더불어 교육연구시설 및 학원과 관련한 용도변화가 그것이다. 이러한 차별적 특징이 나타나는 대치4동 다세대 밀집 지역을 중심으로 ‘사교육시설 확산 현상’으로 인한 용도의 변화 양상과 그 결과 공간적으로 나타난 사교육 네트워크에 대하여 다루었다.

이를 분석하기 위한 방법으로 우선적으로 대치4동 다세대 주거 밀집 지역의 용도별 시설 변화 양상을 분석하였다. 저층 주거지역에서 주거지 내로 학원가가 확산하는 과정에서 나타나는 수직·수평적 용도 변화의 흐름은 GIS 데이터 분석을 통해 파악하였다. 또한, 이러한 학원과 관련

한 용도를 이용하는 주체들의 인터뷰를 통해 그 상관관계를 파악하였다. 이를 바탕으로 기존의 아파트 생활권 학원가 양상과의 도시 공간적 차이점을 도식화하였다.

분석 자료는 서울시 교육청의 학원·교습소 등록 현황데이터에서 추출한 주소 정보로, 이 중 ‘학습 교과 교습 학원’ 자료를 바탕으로 DB를 구축하였다. 또한, 건축물대장, 현장 관찰조사 및 선행연구 자료를 활용하여 물리적 환경을 분석하였으며, 인터뷰를 진행하여 이용 특성 분석을 위한 자료로 활용하였다.

본 연구의 공간적 범위는 ‘사교육시설 확산 현상’이 빠르게 진행되고 있는 대치4동 남측 다세대주택 밀집 저층 주거지역이다. 북측의 테헤란로와 면한 블록의 경우 업무 중심의 공간구조를 갖추고 있어 공간적 범위에서 제외하였다.



그림 2 연구의 공간적 범위

시간적 범위는 2010년부터 2019년 1월로, 서울시 교육청의 공교육 위상 강화 정책으로 혁신학교가 도입⁵⁾되고 학원의 급격한 증가율이 감소한 시점인 2010년을 기준으로 한다. 이는 대치4동 블록 내로 ‘사교육시설 확산 현상’이 나타나기 시작한 시점과 일치한다.⁶⁾

1.3. 연구의 흐름

이 연구의 목적은 학원이 저층 주거지 생활권 내부로 침투하는 ‘사교육시설 확산 현상’으로 인한 공간 변화 양상을 학원 용도와 상호작용하는 타 용도들을 파악하고 이용 행태를 분석함으로써 다세대 주거 밀집 지역에서 나타나는 학원 집적 공간의 특이성을 분석하는 것이다. 기본적으로 학원 공간이 어떠한 배경에서 시간에 따라 확산해 왔는지를 파악하는 것이 하나의 부분이고, 다음으로 ‘사교육시설 확산 현상’이 일어나고 있는 저층 주거지의 용도 특성을 파악하고자 한다.

또한 이러한 학원가의 복합적인 용도를 이용하는 다양한 이용 주체들의 인터뷰를 진행하여 이용 주체들 간 네트워크를 분석함으로써 사교육 공간구조를 파악하고, 대치동 다세대 주택 밀집 주거지 학원가 공간의 특이성을 파악하고자 한다.

이에 따른 연구의 흐름으로 2장에서는 관련 이론 및 대상지 공간 이슈를 이론적 고찰을 통해 살피고, 3장에서는 상기 데이터를 토대로 대치동 다세대주택 밀집 지역 학원 공간의 형성 배경을 이해한다. 4장에서는 사교육 시설의 확산 양상과 그와 관련한 용도 특성을 분석함으로써 학원 공간이 대치4동 저층 주거지 공간구조에서 확산하면서 나타나는 특징을 살펴본다. 5장에서 이러한 공간구조에 영향을 미친 사교육 주체와 공간 조직을 이해한다.

5) 서울특별시교육청 (2010, p.32)

6) 대치동 다세대주택 밀집지에서 건물 단위 사교육 공간이 집합하는 모습이 나타난 것은 2010년 이후로 비교적 최근의 일이다. 서울역사박물관 (2017)

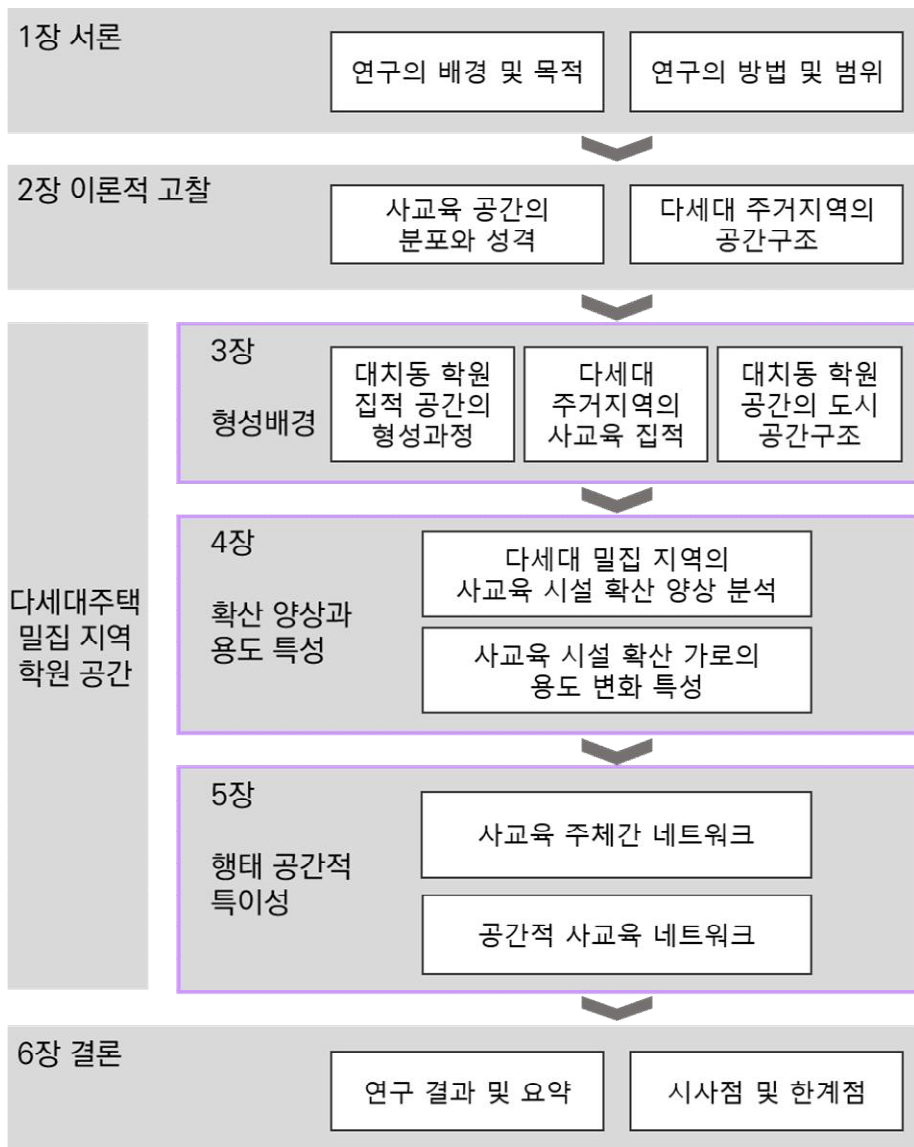


그림 3 연구의 흐름

제 2 장 이론적 고찰

2.1. 사교육 공간의 분포와 성격

2.1.1. 사교육 공간의 분포

현재까지 사교육 공간과 관련한 공간 관점의 연구는 학원 분포 및 입지 패턴에 관한 연구 위주로 선행되었다. 이지원(2003)은 보습학원의 공간적 분포 패턴이 구 단위로 집중되는 현상을 보이며, 중학교의 수가 많고 아파트의 비중이 높을수록 많이 분포함을 밝혔다. 대규모 주거단지의 밀집도가 높은 지역에서 문리계 학원 및 보습학원의 분포가 높게 나타났다으며, 대치동 지역에 강남구 전체 보습학원의 1/3이 밀집되어 학원의 집중화 현상이 뚜렷한 것을 노원구와 강남구를 사례 및 공간분포 및 설문조사를 통해 입지선정요인을 분석하였다.

보습학원이 집중되는 현상에 대하여 허재완(2005)은 강남에 집중된 학원 분포는 1980년 ‘서울도시개발장기구상’에 의한 교육시설 분산정책으로 초래된 결과일 뿐, 학원은 인구 규모, 시장규모와 밀접하게 관련된 소비자서비스업에 속하므로 추후 균등히 분산될 것으로 예측하였다. 그러나 학원의 집중 현상은 이후에도 지속되어 그 예측과는 다른 양상으로 학원 집중 현상이 나타났다. 이는 문상균(2016)의 서울시 사교육 공급이 소수의 행정동을 중심으로 집중되어 있으며 이에 따라 대치동, 중계동, 목동을 중심으로 사교육 공급 격차가 두드러지게 나타났다는 분석을 통해 증명되었다.

한편, 서울 이외 지역의 학원 공간에 대하여 연구한 대표적인 연구로 한영은(2012)은 안양시 평촌 학원가의 입시·보습학원을 대상으로 평촌 학원가의 형성 과정 및 실태를 분석하고, 학원의 입지 요인, 학원 서비스의 공간 범위, 그리고 학원 수요자의 공간 행태를 분석하였다. 평

촌 학원가의 주요 입지 요인은 학원가 지역으로서의 명성, 대규모 주거지와 거리, 지가 및 임대료로 나타났는데, 이는 서울의 학원가는 큰 차이를 보이지 않는 입지 요인 특성이며, 특히 학원가가 아파트와 같은 대규모 주거지 인근에 형성되고 있는 점은 수도권 학원가의 공통적인 특징임을 파악할 수 있었다.

가장 최근에 학원가 공간에 대하여 세부적으로 관찰한 연구인 ‘대치동 사교육 1번지’⁷⁾에서는 대치동을 중심으로 나타나는 전반적인 도시 현상을 연구하였다. 대치동 학원가의 경우 다세대주택 밀집 지역이 사교육 공간화되고 있으며, 이 과정에서 학원가가 활성화되면서 소매점과 스터디카페, 인쇄소와 같은 학원 이용객이 이용하는 다양한 상업시설들과 집합화하고 있음을 언급하였다. 이는 이지원(2003)에 언급된 2010년 이전의 일반적인 아파트 인근에 주로 분포하는 학원가의 양상과는 다른 양상이 대치동에서 나타나고 있음을 의미한다.

현재까지의 학원 공간과 관련한 연구들을 종합하면 학원의 전반적인 분포 특성은 초기 학원가가 형성된 지역에 집적되는 양상을 보여왔으며, 전반적인 입지 요인으로서는 대규모 주거지와 거리, 학원가의 명성, 지가로 나타났다. 또한, 학생 및 학부모 즉, 수요자 위주의 공간 행태를 분석함으로써 학원 공간을 바라보았다.

그러나 학원 공간이 한국 사회에서 활성화되면서 ‘학원가’라는 공간에서 사교육 서비스는 학원이라는 상업 시설 뿐 아니라 스터디카페, 인쇄소와 같은 다양한 상업들과 집합화되고 있었으며, 이러한 현상은 기존의 아파트 주거지 공간 위주가 아닌 다세대 주거 밀집 지역에서 두드러지게 나타나고 있음을 확인하였다. 이를 통해 학원가 공간을 구성하는 이용객들의 행태는 학원을 이용하는 학부모, 학생만이 아닌 인근 상업 종사자, 학원 상업 종사자 등의 다양한 행위 주체 간 관계에 대한 파악이 필요하다고 판단하였다.

7) 서울역사박물관 (2017)

2.1.2. 사교육 공간의 성격

한편, 학원 공간이 앞선 연구처럼 집적되고 지속적으로 확장하고 있는 배경을 파악하기 위하여 학원 공간의 성격에 관한 선행연구 및 학원 관련 법제를 살펴보았다.

성정열(2010)은 학원교육이 학생들에게 있어서 학교 못지않게 중요한 교육적 역할을 하고 있으며, 학습 흥미 제공 기능, 커뮤니케이션 기능, 보육적 기능, 정보제공 기능 등의 문화적 기능을 담당하며 그 중 보육적 기능 수행에 있어 강가의 역할이 가장 크다고 밝혔다.⁸⁾

김수현(2014)은 보습학원은 학습기관으로서의 교육 기능 외에 보모(돌봄)로서의 기능, 정서적 지원 및 상담자로서의 기능, 친교 공간(또래 집단 형성)으로서의 기능을 수행하고 있음을 확인하였다.

학원과 관련한 상위 규범을 검토하면 사교육 업종은 한국표준산업분류⁹⁾에 따라 교육 서비스업으로 분류된다. 또한, 건축법에 따른 학원의 시설 분류는 500㎡ 미만의 학원 및 교습소 시설의 경우 제2종 근린생활시설로 분류되며, 그 이상에 해당하는 학원 시설의 경우 학교, 연구소와 함께 교육연구시설로 분류된다. 이러한 분류체계에 따라 사교육 시설은 근린생활시설 및 일부 주거시설, 교육연구시설에 분포하고 있다.

이러한 선행 연구와 선행 법제를 통해 학원이라는 공간은 단순히 학생들에게 있어 학습 공간으로 인식되기보다 교육 기능에 더하여 친교, 상업 기능 등의 복합적인 성격을 지님을 알 수 있다. 더불어 학원과 다양한 상업시설들이 복합되어있는 대치4동 저층 주거지의 경우 학원 공간을 이용하는 다양한 사용 주체들에게 있어 학원 공간은 단순한 학원가를 넘어선 공간적인 성격을 지니고 있을 것으로 예측된다.

8) 김수현 (2014) 재인용

9) 통계청 (2017)

2.2. 다세대 주거지역의 공간구조

2.2.1. 다세대 주거지역의 공간 특성

대치 4동 대상지에서 전반적인 주거 형태로 나타나는 다세대 주거지역의 건축유형은 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형이다. 저층 주거지의 공간 특성에 관한 연구를 중심으로 저층 주거지의 공간적인 특성을 이해하였다.

일반적으로 저층주거지 논문의 문제제기는 저층주거지의 변화로 인한 주거 및 보행 환경 악화로 제기되며 이에 대한 해결방안으로써 최이명(2006)은 기성시가지 저층 주거지역 내 가로에 대하여 세부적인 유형 분류를 시도하여 보행환경의 개선 방안을 제시하였다.

배웅규(2011)는 선행연구를 통해 저층주거지의 가치 및 공간적 문제점을 종합하여 제도의 개선 방향을 제시하였다. 연구에서 제시된 저층 주거지의 가치는 주거유형 및 도시적 다양성을 유지할 수 있고, 도시적 맥락을 바탕으로 단계적 변화가 가능하며, 주민 커뮤니티의 유지가 가능하다는 점으로 정리되었다.

임유경(2014)은 도시건축규제가 일반주거지역 내 중·소규모 건축 유형의 형성과 변화에 미친 영향을 건축유형의 집합 논리를 통해 파악하였으며, 형태 유형별로 도시건축규제 적용 현황과 문제 양상을 분석하여 규제 적용 가능성을 검토하였다.

이러한 선행 연구의 흐름은 주거지가 저층공간으로 머물러 있음으로 인해 가지는 고유의 가능성과 가치를 밝힘과 동시에 주거지가 가지는 한계에 대하여 파악하였다. 또한, 주거 및 보행 환경의 질을 개선하기 위한 방안으로 건축 유형 및 가로 유형을 파악하고 유형별 제도의 개선 및 가로환경 개선에 대한 필요성을 제시하고 있어 주거지 가로 및 건축 유형을 파악하는 것이 필요하다고 판단하였다.

2.2.2. 저층 주거지 용도 변화

한국에서 이러한 저층 주거지의 용도 변화가 문제로 발단되기 시작한 것은 1980년대 중반 이후로, 주택 공급을 늘리기 위해 법·제도가 완화되면서부터이다. 강미선(2002)은 이에 대하여 주거지의 상업화를 배후주거지의 성장, 소득 증가에 따른 소비 규모의 증가 등에 의해서 자연 발생적으로 나타나는 순기능적 상업화와 이를 넘어서 상업시설이 지역 중심상업 성격을 띠며 점차 주거지 내부로 상업화가 진행되는 역기능적 상업화로 분류하였다. 이에 해당하는 주거지는 용도 변화가 진행되면서 주거지의 기능을 점차 상실하게 됨을 강조하였다.

이후 용도 변화로 인한 주거환경 악화 및 범죄 취약성 등의 문제 해결 방안 및 지속 가능한 발전 방향을 제시하기 위한 연구들이 등장하였는데, 이인성(2013)은 가로수길을 대상으로 문화 상업가로의 자생적 활성화 과정에서 나타나는 건축물 용도의 변화를 시계열로 분석함으로써 가로수길의 정체성을 파악하고 이를 통해 지속 가능한 개발 방향을 제시하였다. 또한, 이한울(2016)은 홍대 문화소비공간의 상업용도 확장 특성을 가로를 중심으로 용도 변화과정을 관찰하여 도시환경의 물리적인 요소들과의 상관관계를 분석하고 향후 관리 방향을 제시하였다.

이러한 기존의 주거지의 용도 변화와 관련한 연구에서는 저층 주거지의 주거환경 악화가 주거지 상업화와 관계가 있다고 판단하였으며, 이러한 일련의 변화과정을 가로 중심으로 분석하였다. 이를 통해 저층 주거지의 주거환경 악화가 오로지 용도 변화의 영향으로 나타나는 것은 아니나 충분한 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 또한, 향후 저층 주거지 관리 방향을 설정하기 위한 과정으로 주거지 유형별 변화 흐름을 파악하는 것이 중요함을 도출하였다.

2.3. 선행연구 정리 및 연구의 차별성

선행연구에서 살펴보았듯이 학원가의 도시 공간조직은 아파트 주거지 경계의 상권 조직 또는 경계부에서 최근 저층 주거지 내부로까지 군집을 이루는데, 집합적으로 형성되는 도시조직을 보인다는 점에서 문화상업 공간구조나 산업 공간구조와 같은 성격을 보인다. 최근 홍대, 가로수길에 문화상업공간이 집합화된 것이 대표적인 예이다.

이러한 양상은 학원 공간의 다기능적 성격에도 드러나는데, ‘학원가’라는 공간에 대하여 단순히 학원 시설이 밀집한 장소가 아닌 학생들의 방과 후 일상이 이루어지는 장소, 교육과 상업 시설의 중간 지점에 있는 장소로 받아들일 필요가 있음을 파악하였다. 그러나 이러한 학원가의 상호작용을 도시 공간적 관점에서 분석한 내용이 부족하였다.

저층 주거지 변화 양상과 관련한 연구를 통해 사교육 시설은 일반적인 소비자서비스업 시설과는 다른 양상으로 그 분포가 특정 공간에 집합화되어 나타나며, 홍대, 가로수길에 문화상업공간이 집합화되었듯 최근 특정 주거지 내에 군집을 이루는 분포양상이 나타남을 알 수 있었으며, 법제 분류를 통해 교육 기능과 상업 기능을 동시에 담당하고 있음을 파악할 수 있었다. 그러나 이러한 변화를 도시 공간에서 바라본 거시적인 관점에서의 분석 내용이 부족하였다.

또한, 주거지역의 상업화 특성에 관한 연구를 통해 향후 저층 주거지의 과도한 상업화로 인한 주거환경 악화에 대응한 관리 방향을 설정하기 위한 과정으로 주거지의 용도 변화 흐름을 파악하는 것이 매우 중요하다고 판단하였다. 그러나 문화상업 용도의 활성화와 학원가의 활성화 과정에서 나타나는 공간 변화는 근본적으로 다른 현상이고 그 변화의 과정과 드러나는 공간의 차이가 있어, 학원가의 주거지 확산 현상에 대한 도시 공간적 이해가 필요하다고 판단하였다.

따라서 사교육 시장이 집합되어 나타나고 있는 대치동 저층 주거지만의 용도 변화과정을 시계열 단위로 거시적인 관점에서 분석하고, 용도 간 관계를 파악하는 데에 본 연구의 차별점이 있다. 이는 저층 주거지 용도 변화의 하나의 새로운 유형으로, 이를 이해함으로써 향후 지속 가능한 주거지의 방향성을 도출하고자 한다.

2.4. 용어 정의

학원의 정의는 기존 서울시 학원 관련 법규를 토대로 분류하였다. 사설 교육시설은 서울특별시 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 조례에 따라 학교 교과 교습 학원, 평생 직업 교육 학원, 교습소로 나뉜다. 이 중 본 연구에서 언급되는 ‘학원’의 개념은 대학 입시와 관련도가 낮은 특수교육과 기타 분야를 제외하고 대입 입시와 관련한 학교 교과 교습 학원 중 입시·검정 및 보습학원과 국제화, 예능 학원을 대상으로 하였으며, ‘교습소’ 개념은 국제화, 기타, 예능 분야 시설을 대상으로 하였다. 또한, 위에서 정의한 ‘학원’과 ‘교습소’에 독서실을 포함한 입시 관련 사설 교육 시설을 ‘사교육시설’로 통칭하였다.

표 1 사설 교육시설의 분류체계와 시설 규모

출처 : 「서울특별시 학원의 설립·운영 및 과외 교습에 관한 조례」에
의거하여 작성

종류	분 야	계 열	교습과정	강의실, 실습실, 열람실
학교 교과 교습 학원	입시·검 정및 보습	보통교과	입 시	660㎡ 이상
			검정고시	90㎡ 이상
			보습·논술	70㎡ 이상
		진학지도	진학상담 · 지도	70㎡ 이상
	국제화	외 국 어	보통교과에 속하지 않는 교과로서 유아 또는 초등학교· 중학교· 고 등학교 학생을 주된 교습대상으로 하는 실용 외국어	150㎡ 이상
	예 능	예 능	음악, 미술, 무용	분야별 상이
	독 서 실	독 서	유아 또는 초등학교· 중학교· 고 등학교 학생을 주된 대상으로 하는 시설	120㎡ 이상
	특수교육	특수교육	특수학교 교육과정에 속하는 교육 활동	70㎡ 이상
	기 타	기 타	그 밖의 교습과정	70㎡ 이상
평생 직업 교육 학원	직업기술, 국제화, 인문사회, 기예, 독서실			
교습소	국제화	강의 수용인원은 1㎡당 0.3명 이하로 제한, 최대인원 9명 (교습소의 대형화 금지)		
	기 타			
	예 능			

제 3 장 대치동 학원가의 형성 배경

3.1. 대치동 학원가 공간의 형성 과정

3.1.1. 역사적 맥락

1963년 이전까지 대치동은 경기도에 속해 7,8개의 자연부락 마을로 구성되어 있었다. 대치동이라는 이름은 그 7개의 자연 부락 중 가장 큰 마을이었던 한티를 음차한 것이다. 이처럼 전답들이 넓게 퍼져 있던 자연마을 대치동은 60년대에서 70년대 사이에 진행된 강남개발사업의 일부로서 크게 변하였다. 영동개발이 1966년 결정되고, 현재의 서초구 지역인 1968년 영동 1지구 개발사업이 먼저 시행되었으며 1971년부터 현재의 강남구에 해당하는 영동2지구 개발사업이 시작되었다.



그림 4 1972년과 1976년 대치동 개발 과정

출처 : 서울특별시 항공사진 서비스

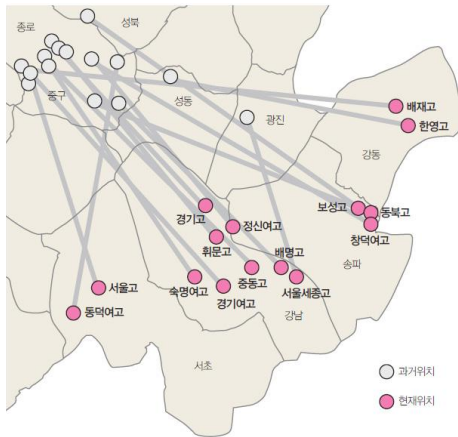


그림 5 명문 고등학교들의 이전
(강남 40년 영동에서 강남으로)

연구 대상지인 대치4동은 영동2지구 개발사업지역의 일부로, 1973년 시영주택 14단지를 시작으로 하조적식 구조의 단독주택들이 그곳에 건설되었다.¹⁰⁾ 이처럼 정원을 가진 단독주택단지가 대다수를 이루었던 대치4동의 택지에는 택지 간의 합병 및 분할 등을 통해 80년대 후반부터 다가구 주택들이 들어서기 시작했다. 주택의 유형은 2000년대에 들어서서는 다세대주택으로 변하게 되

는데, 이와 같은 일련의 변화 양상은 주택 정책에 따른, 대지 중심의 규제와 같은 법제 변화와 건축주의 경제적 이익 추구, 주택 수요와 같은 사회적 변화가 맞물려 나타난 결과라고 지적된 바 있다.¹¹⁾

1970년대 중반 이후 정부가 서울 내부의 인구를 분산하기 위해 ‘강남으로의 강북 인구 분산’ 정책을 채택하였고, 1976년 휘문 중.고등학교를 시작으로 강북에 있던 명문고들이 대치동 주변으로 옮겨오게 되었다. 또한, 1979년 준공된 은마아파트를 비롯하여 청실아파트, 선경아파트 등의 대규모 아파트 단지들이 건설되었고, 인구도 급증하였다.

고교 평준화 정책이 시작된 1980년대에도 여전히 강남 8학군은 가장 뛰어난 입시 결과를 내는 학교들로 알려져 있었으나, 인기 있는 학원들은 송파나 압구정 등에 위치해 있었다. 학교들의 위치와 인구의 증가, 학부모들의 재력과 교육열 등을 통해 대치동의 가능성을 미리 알아본 학원만이 하나둘씩 대치동에 자리를 잡고 있었다.

10) 박기범, 최진환 (2005)

11) 안창모 (2002)

대치동에 본격적으로 학원가가 형성되기 시작한 것은 1980년대 후반으로, 1989년 이전으로 금지되던 학원 수강이 허용되면서이다. 이에 따라 몇몇 대형 학원들이 대치동에 입점하였고 이들은 초창기 학원 문화를 주도하였다.

본격적으로 학원가로서 명성을 높인 요인은 1992년 대원외고와 대일외고가 특수목적 고등학교로 지정되면서 ‘엘리트 학교’를 찾던 학부모들의 수요가 급격하게 증가하였고, 이에 대치동의 학원들이 빠르게 대응하여 성공적인 결과들을 나타냈다. ¹²⁾

1995년 5월 교육개혁조치를 통해 소형 입시 학원인 보습학원이 허용되고 대학생 개인과외 금지가 전면 해제되었으며, 2001년부터는 10인 미만의 개인 교습소의 운영이 허용되면서 소규모 학원이 급증하기 시작하였다. 2000년대 초반 대치동의 학원가는 다른 지역과 달리 유난히 활기를 띠었는데 이는 보습학원의 활성화와 맥이 닿아 있다(이은정, 2013). 자사고의 도입, 국제중의 개교, 대입 시험 등의 시시각각 변하는 입시 흐름에 소규모 단위의 입시 학원들이 발 빠르게 대응하였고, 이러한 방식으로 대치동은 현재까지 전국의 수많은 학생들이 찾는 학원가로 유지되고 있다.

하지만 2000년대 중반부터 공교육의 역할을 더 강화함으로써 사교육을 억제하려는 시도들이 있어 왔다. 2008년 특목고의 선발 방식이 지필고사에서 중학교 내신 위주로 변했고, 수능은 점점 쉬워지면서 학원의 필요성을 감소시키기 위한 노력이 있었다. 또한, 2010년 이후 혁신학교 정책이 도입되었고 이때부터 시행된 밤 10시 이후 학원 수업 금지 조치는 학원들의 수익성을 악화시켜 어정쩡한 규모의 학원들은 학원의 규모를 줄여 필요한 비용을 줄이거나 덩치를 키워 프랜차이즈화 하는 방식으로 학원가의 구조를 재편시켰다. 그럼에도 여전히 공교육은 학부모들과 학생들의 욕구를 완벽하게 채워주고 있지 못하기 때문에, 대치동의 학원가는 계속해서 확산하고 있다.

12) 박형수 외 (2015.06.24.)

3.1.2. 대치동 학원가의 위상

연도별 서울시 교육통계연보 자료에 따른 행정구역별 학원 수는 2002년 4,191개소, 2010년 13,168개소, 2019년 14,080개소로 2000년 정부의 ‘공교육 내실화’ 방안을 통한 사교육 억제 정책이 무색하게 급격히 증가하였다. 2010 이후 학원의 증가율은 전반적으로 다소 안정화된 반면, 유명 학원가가 있는 강남구, 서초구, 양천구, 노원구에서는 반대로 증가하는 양상을 보였다. 2010년 학원 점포수는 대치동 학원가가 위치한 강남구가 1,834개, 잠실 학원가가 위치한 송파구 1,180개, 목동 학원가가 위치한 양천구 958개 순으로 높게 나타난다. 이렇듯 학원은 한 지역에 밀집되는 학원가 형태로 군집양상을 보인다.

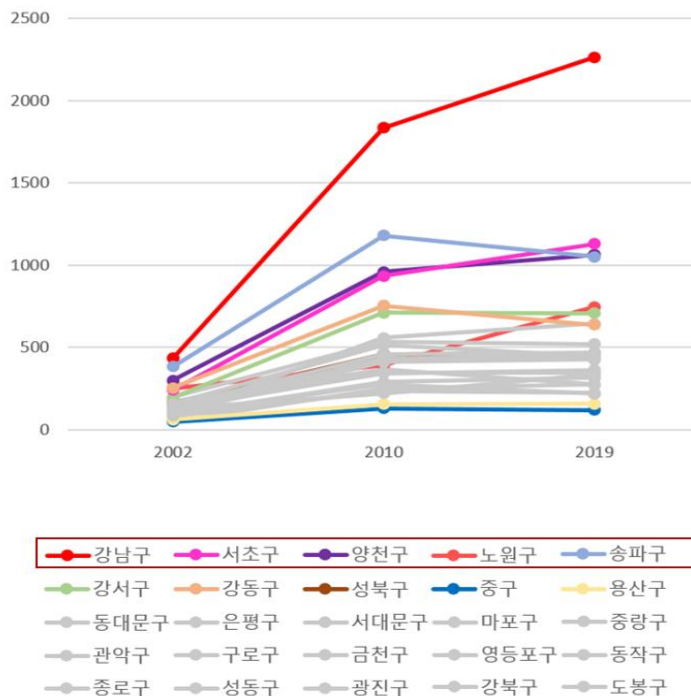


그림 6 서울 시군구별 학원 증감 추이

출처 : 서울시 교육 통계 연보

그중 강남구의 학원 밀집 지역으로써의 위상은 그림 6에서 나타나듯 타 지역에 비해 월등히 높게 나타났다. 2002년에서 2010년 사이에는 타 지역의 증가율과는 월등히 높은 증가율을 보이며 학원 수가 494개소에서 1,834개소로 급격히 증가하였다. 2010년 정책적인 이유와 공간적인 한계로 인해 학원의 증가율이 감소하기는 하였으나, 강남구에서 증가한 입시·보습학원 수는 가장 높은 수치인 429개소 증가하였다.

행정구역	상업발전지수	2016년4분기			2017년4분기			2018년4분기		
		전체 점포수	프랜차이즈 점포수	일반 점포수	전체 점포수	프랜차이즈 점포수	일반 점포수	전체 점포수	프랜차이즈 점포수	일반 점포수
서울시 전체	서비스업/일반교육학원	13,633	847	12,786	13,617	870	12,747	12,396	786	11,610
강남구	서비스업/일반교육학원	1,669	55	1,614	1,670	60	1,610	1,537	51	1,486
신사동	서비스업/일반교육학원	78	2	76	80	2	78	75	2	73
논현1동	서비스업/일반교육학원	25	0	25	25	0	25	30	0	30
논현2동	서비스업/일반교육학원	20	1	19	18	1	17	18	0	18
압구정동	서비스업/일반교육학원	87	3	84	79	3	76	75	3	72
정대동	서비스업/일반교육학원	44	2	42	43	2	41	44	2	42
삼성1동	서비스업/일반교육학원	21	2	19	20	2	18	18	2	16
삼성2동	서비스업/일반교육학원	56	2	54	58	2	56	59	1	58
대치1동	서비스업/일반교육학원	245	5	240	243	6	237	223	6	217
대치2동	서비스업/일반교육학원	262	10	252	265	12	253	241	11	230
대치4동	서비스업/일반교육학원	433	11	422	454	12	442	396	9	387
역삼1동	서비스업/일반교육학원	101	1	100	100	3	97	93	1	92
역삼2동	서비스업/일반교육학원	37	1	36	35	3	32	35	3	32
노래1동	서비스업/일반교육학원	26	0	26	26	0	26	24	0	24
도곡2동	서비스업/일반교육학원	51	1	50	50	1	49	48	1	47
개포1동	서비스업/일반교육학원	8	0	8	6	0	6	3	0	3
개포2동	서비스업/일반교육학원	66	2	64	60	0	60	55	0	55
개포4동	서비스업/일반교육학원	19	2	17	18	1	17	15	0	15
세곡동	서비스업/일반교육학원	25	3	22	25	3	22	21	3	18
민원본동	서비스업/일반교육학원	25	2	23	25	3	22	25	3	22
일원1동	서비스업/일반교육학원	19	4	15	19	3	16	19	3	16
일원2동	서비스업/일반교육학원	13	1	12	15	1	14	15	1	14
수서동	서비스업/일반교육학원	8	0	8	6	0	6	5	0	5

그림 7 2016 - 2018 강남구 내 동별 일반 교습학원 점포수 비교
출처 : 서울특별시 우리 마을 가게 상권분석 서비스

강남구가 유독 서울시에서 학원의 비중이 높은 이유는 대치동 학원가에 있다. 그림 7을 통해 강남구 내 동별 일반 교습학원 점포수를 비교했을 때, 2018년 강남구의 총 일반 교습학원 점포수인 1486개소 중 대치동 학원가인 대치 1,2,4동의 점포수는 834개소로 56%의 학원이 대치동 학원가에 밀집한 것을 확인 할 수 있다. 이렇듯 대치동 학원가는 학원 수 비중이 가장 높게 나타날 뿐 아니라 ‘사교육 일번지’라는 별칭이 붙어있을 정도로 학원가로서의 그 위상이 높은 공간이다.

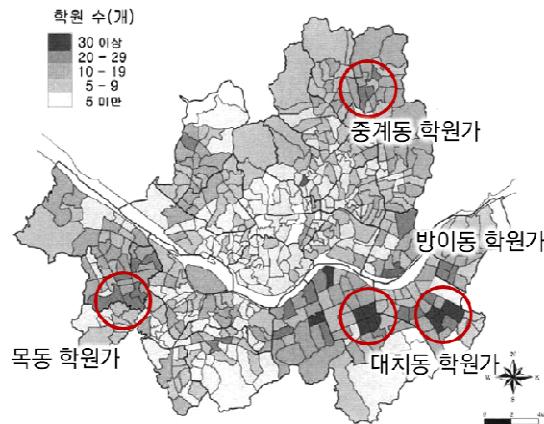


그림 8 서울시 대표 학원가

출처 : 2002 서울시 학원 분포 재구성 (2003, 이지원)

서울시 내 대표 학원가는 그림 6을 통해 입시 보습학원이 지속적으로 증가 하는 네 지역인 강남, 노원, 송파, 양천구를 살펴보면 유추할 수 있다. 네 지역 중 강남, 노원, 양천구에는 대표적인 학원가라 불리는 거리가 있으며, 강남의 대치동 학원가, 노원구의 중계동 학원가, 양천구의 목동 학원가, 송파구의 방이 학원가가 그것이다. 그 배치 유형은 그림 8과 같다.

이 중·고등학생의 대학 입시를 중심으로 학원 업종이 형성되어 있는 대치동은 입시 보습 학원의 점포 수 뿐 아니라 수강생 수, 학원 강사 수, 강의실 수, 직원 수에 있어서도 가장 큰 규모이다. 이를 비교하기 위하여 2018년 서울시 교육 통계 연보 내 구별 사설 교육 시설 통계를 활용하였다.

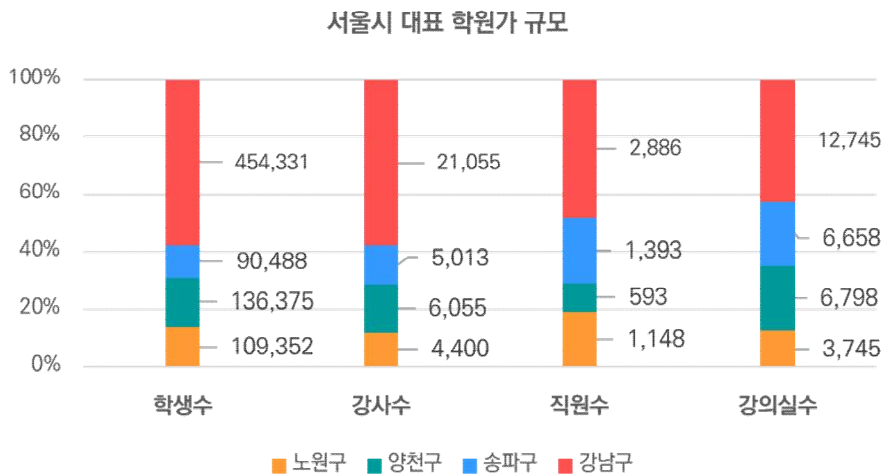


그림 9 서울시 대표 구별 학원가 규모 비교

출처 : 2018 서울시 교육통계연보 데이터를 토대로 직접 작성

대표 학원가를 포함하는 네 개 구별 사교육시설 이용 학생 수와 강사 수, 직원 수는 강남구에 압도적으로 집중되어 있음을 알 수 있다. 이는 대표 학원가 중에서도 대치동 학원가의 수요가 가장 높고 이에 따른 공급이 충당되고 있다. 강의실 수 또한 양천구나 송파구의 두 배 가량 되는 12,745개 개소가 위치하여 건축 면적 또한 여타 학원가에 비해 가장 넓은 것으로 예측된다. 이는 대치동 학원가가 서울시에서도 압도적으로 높은 위상과 규모를 갖추고 있음을 의미한다.

3.1.3. 대치동 학원가 형성 요인

대치동 학원가 공간이 형성된 배경은 크게 공간적, 경제적, 정책적인 세 가지 요인이 맞물려 있다. 공간적 요인은 이은정(2013)에 따르면 대규모 아파트가 있어 충분한 유동인구와 배후주거지가 형성되어있으며, 교통의 편리성, 청소년 유해업소가 거의 없다는 점이 대표적인 요인이다. 또한, 저층 주거지 블록이 소규모 학원들이 개설하기에 유리한 환경으로 작용하였다는 점이 하나의 요인이라 할 수 있다.

또한, 대치동은 다른 대표 학원가인 중계도, 목동과는 다른 저층 주거지 공간구조에 닿아 있는데, 다양한 용도의 수용도가 높은 다세대 밀집 지역 내로 학원 공간이 확장되었다는 점 또한 꾸준한 학원의 증가 요인으로 작용하였다.



그림 10 주요 생활권 내 학원가의 배치 유형

경제적인 요인은 강남지역에 거주하는 비율이 가장 높은 사회계층이 중상위 계층이고, 이 계층이 사교육에 대한 투자수요가 가장 높은 중상위 계층이라는 점이다. 더불어 이들의 높은 사교육 수요로 인해 학원가가 자리 잡게 되었으며, 이후 대치동이 학원가로서 완전히 자리 잡은 현재에는 대치동이라는 장소가 일반인들에게 ‘사교육 일번지’ 또는 ‘사

교육의 메카’로 명성이 높아져 대치동 내부 수요뿐 아니라 외부 수요를 자극하였다는 점이다. 대치동 학원가에서 수강하는 학생들의 거주지는 서울의 다른 지역은 물론 분당과 용인의 수지, 일산, 부산, 대구, 강원 등 전국적인 권역을 가진다.¹³⁾

제도적인 요인의 경우 제도 변화에 따라 학원가의 흥행과 쇠퇴가 반복적으로 나타나 이를 다음 표 2와 같이 세 시기로 나누어 정리하였다. 2000년 이전의 제도변화는 이은정(2013)을 참고하여 재정리 하였다. 먼저 대치동의 학원가가 자리 잡기 이전인 1988년까지는 정부의 사교육에 관련된 정책과 대학 입시제도 중심으로 사교육 시장의 확대와 위축이 반복적으로 나타났다. 1989년 - 2010년은 대치동 학원가가 폭발적으로 확산한 시기로, 전반적인 학원의 변화와 그 맥을 같이 한다.

2010년 이후는 정부의 사교육 완화정책에도 불구하고 다세대 주거지에서 ‘학원가 확산 현상’이 나타난 시기로, 정부의 학원 정책적인 요인보다는 입시제도 변화가 원인으로 작용하였을 것으로 예측할 수 있다. 이 시기에 입시 정책은 대입 전형이 학생부 종합전형으로 변화하고 학원 및 과외 교습자에 대한 신고 규정이 강화되는 등 사교육시장이 다양화되고 개인화가 되면서 사교육 시장이 더 작은 규모의 교육 단위로 세분화 되는데 일조하는 정책들이 있어왔다. 이에 대응하는 공간으로 대치동 다세대 주거 지역 내로 학원가가 확장하기 시작하였고, 대치동 사교육 시장에서 사교육 시장이 세분화되어 활성화되었음을 파악 할 수 있다.

13) 서울역사박물관 (2017)

표 2 사교육 정책 변화와 학원가의 변화

시기	사교육 관련 정책 및 대학 입시 제도	학원 변화
1961년 1969 - 1980년 1970년대 1974년 7월 1975년 1980년 1980년 8월 1988년	‘사설강습소에 관한 법률’ 제정 예비고사와 대학별 본고사를 병행하는 입시제도로 변경 입시 및 예능분야 학원에 대한 설립 규제 ‘7·30 교육개혁’으로 과외 전면 금지 고교 평준화 실시 학교의 보충수업 및 자율학습 폐지 재학생의 학원 수강 및 과외 전면 금지 학교의 보충수업 및 자율학습 부활	학원 개념 정립 사교육 시장 위축 과외 위축 & 학원 시장 확대 사교육 시장 확대 사교육 시장 위축 사교육 시장 위축
1988 - 1993년 1989년 1994 - 1996년 1997년 1998년 8월 2000년 4월 2002년 2008년	학력고사와 내신·면접 병행으로 입시제도 변경 재학생의 학원 수강 허용 대학수학능력시험으로 입시제도 변경 수능·생활기록부·논술·면접 병행으로 입시제도 변경 보충수업 및 자율학습 폐지 결정 헌법재판소의 과외 금지 위헌 결정(과외 허용) 대입 종합사정 방식 도입 (비교과 활용가능, 특별전형 확대) 입학사정관제 도입	사교육 시장 급증 사교육 시장 확대 사교육 시장 확대 사교육 시장 확대
2010년 2011년 7월 2014년 2016년 5월	자율형사립고 도입 대학입시 수시모집 전형 확대 진학 컨설팅, 인터넷 강의를 학원 정의에 포함 대입 학생부종합전형으로 변화 (비교과 중요성 증대) 학원 및 과외 교습자에 대한 신고규정 강화	사교육 시장 확대 사교육 다양화 사교육 다양화 사교육시장 개인화

3.2. 대치동 학원가 도시공간구조

3.2.1. 주요 가로 분포

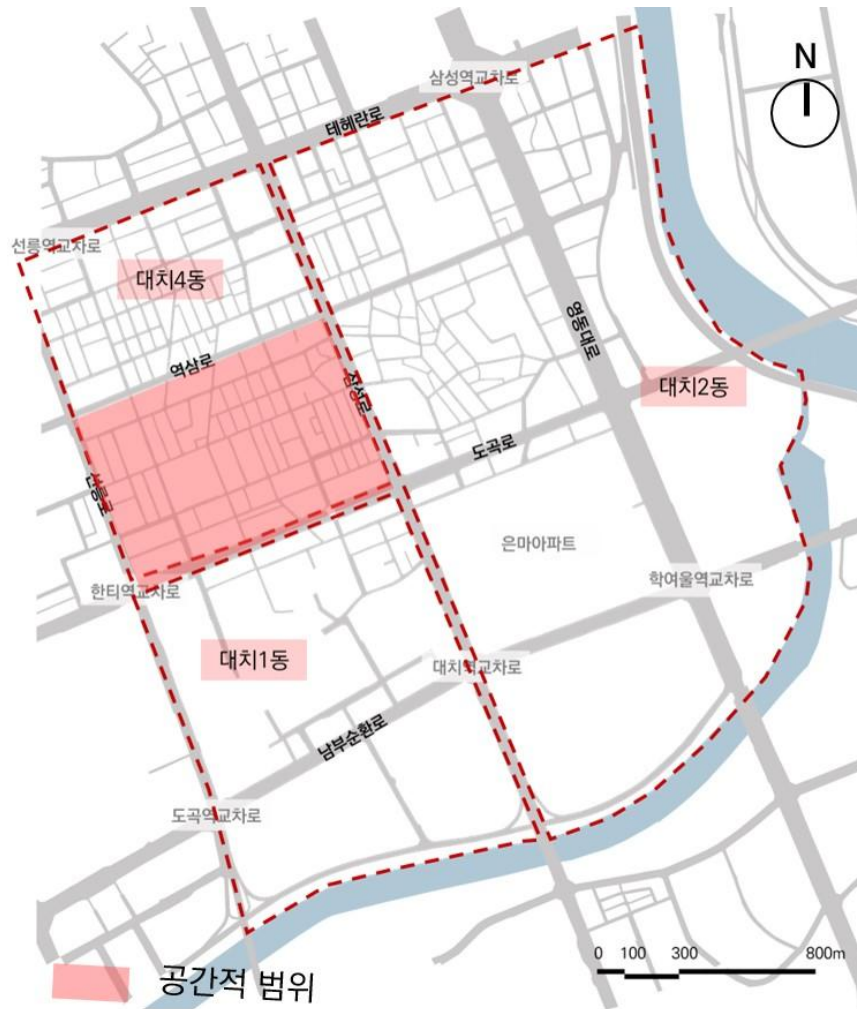


그림 11 대치동 행정구역 및 주요 가로 분포 현황도

대치동의 경우 동측에서 남측으로 이어지는 양재천 및 테헤란로, 선릉로를 경계로 하며, 동서축을 가로지르는 도곡로를 중심으로 남측으로 는 대형 아파트 블록, 북측으로는 저층주거지 블록이 조성되어있다. 대치1동은 중규모의 고층 아파트 개발이 진행된 고밀 주거지이며, 대치2 동은 북측의 자연발생된 저층 구릉주거지와 고밀의 중층 아파트 블록으 로 구성되어 있다.



그림 12 대치4동 주요 가로 분포도

이중 대상지인 대치 4동의 경우 강남 개발의 일환으로 개발이 진행 된 저층주거지로, 격자형의 가로구조를 형성하고 있다. 보조간선도로인 삼성로, 역삼로, 도곡로, 선릉로를 경계로 구성되어 있으며, 계획 블록이 므로 블록 내부로 보조간선도로들을 연결하는 집산도로와 국지도로의 순 차적인 위계로 구성되어 있다. 강남구에서 행정동의 동별 인구밀도가 296.7인/ha로 가장 높은 지역¹⁴⁾으로, 인근 대치2동, 대치4동에 비해 지 형은 완만한 평지이다.

14) 서울특별시 (2010)

3.2.2. 용도지역 및 블록 현황



그림 13 대치4동 인근 용도지역 현황 및 학원 밀집블록

용도지역은 한티역 사거리 변으로 준주거지역 및 보조간선도로변으로 제3종일반주거지역이며, 내부 블록으로 7층 및 12층까지의 개발이 가능한 제2종일반주거지역으로 지정되어 있다. 영동개발 이전에는 저밀의 단독주택 지역이었으나, 인근 아파트 가격이 상승하면서 80년대 이후 연립주택, 다세대주택, 근린생활시설 등의 5-7층 높이의 건물로 고밀화가 진행된 지역이다.

도면에 표기된 학원 밀집 블록은 서울역사박물관(2017)에서 추출한 학원밀집 블록으로, 전체 27개 블록 중 절반 이상인 15개 블록, 712개의 학원 중 356개의 학원이 대치4동 대상지에 밀집되어 있다. 또한, 학원 밀집 블록은 대치동 전체에서는 전반적으로 허용밀도가 더 높은 제3종일반주거지역 위주로 분포하고 있는 반면에, 대상지 내에서는 제2종일반주거지역 및 준주거지역도 포함하여 다양한 용도지역에 학원이 밀집해 있음을 파악할 수 있다. 이를 통해 대상지 내 학원 밀집 블록에서는 도시적 차원에서 발생할 수 있는 다양한 학원 공간의 모습이 발견된다.

3.2.3. 주용도 현황



그림 14 대치4동 인근 주용도 현황

그림 14는 2015년 기준 건축물대장에서 표기된 건축물의 주용도 분포이다. 블록 전반에서 단독주택 및 다세대·다가구주택이 대부분을 차지하고 있으며, 근린생활시설 및 교육연구시설의 비율이 다음으로 높게 분포하는 것을 확인할 수 있다. 대치동의 주요 학원가로인 도곡로를 따라 교육연구시설과 근린생활시설의 비율이 높게 나타나며, 블록 내 위계가 높은 도곡로 77길, 삼성로 61길, 삼성로 71길 등의 일부 집산도로들을 중심으로 근린생활시설이 분포하고 있음을 확인할 수 있다.

따라서 대상지 블록의 경우 인근 대치1, 2동의 아파트, 구릉지 블록에 비해 건축물의 용도가 다양하게 분포하고 있으며, 블록 내로 특정 가로를 따라 상업용도의 건축물이 다수 분포하고 있음을 알 수 있다. 그러나 평면적으로 용도를 분석하기에는 건축물의 수직적인 분포를 알 수 없으며, 주용도가 학원이 아닌 건물에도 사교육시설이 다수 분포하고 있기 때문에 평면적 주용도 도면만으로는 대상지에서의 학원 분포를 파악하기에는 어려움이 있다.

3.2.4. 주요 학원가 경관



그림 15 도곡로 남측 연속 입면



그림 16 도곡로 북측 연속 입면

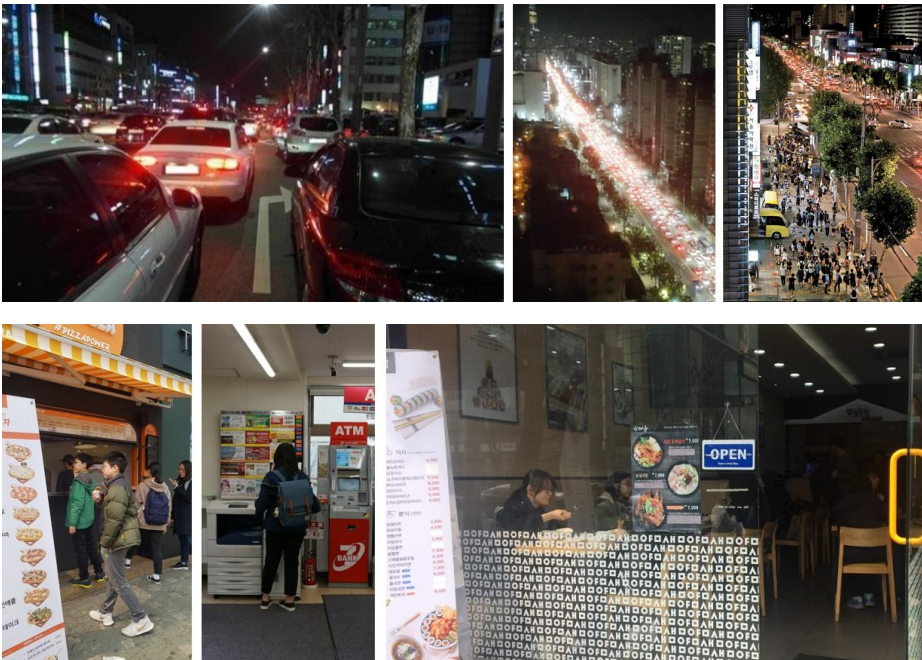


그림 17 대치동 학원가의 이용 현황

④ 연령별 인구비교 (단위: 명, %)

구분	10대	20대	30대	40대	50대	60대이상
□ 유동인구	983	681	513	878	429	239
■ 배후지 거주인구	6,942	4,720	3,731	6,824	4,932	3,744
■ 배후지 직장인구	63	1,399	1,994	1,640	1,098	657



그림 18 10대와 40대에 집중된 대치동 유동인구(2019)

출처 : 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스

우리마을가게 상권분석 서비스를 통한 대치동의 유동인구를 보면 10대와 40대의 인구가 유독 많은 것을 알 수 있다. 대치동의 주요 학원가인 삼성로와 도곡로를 따라 걷다 보면 잘 보이는 이들은 학원가 공간을 누비며 바쁘게 움직이고 있다. 암기해야 할 것으로 보이는 노트를 들고 바쁘게 어디론가 향하는 학생들, 학원에 대한 이야기를 하며 카페로 들어가는 학부모들, 쉬는 시간 틈틈이 나와 간단하게 핑거푸드 음식점에서 끼니를 해결하는 학생, 카페에서 학원 숙제를 하는 학생과 이를 지켜보는 학부모들을 심심치 않게 볼 수 있다.



그림 19 22시 학원가에 집중되는 대치동 차량 통행 흐름

출처 : TOPIS 차량 통행 실태, 2018.06.01기준

특히 도곡로를 따라 밤 10시쯤 대로변은 학생들을 데리고 가려는 학부모들의 차량으로 가득 차며, 평일, 주말에 상관없이 양측의 한 차선씩은 학원에 아이를 데려다주고 데리러 오는 주정차 차량으로 원활한 통행이 어려운 상황이다. 이는 보행로도 마찬가지로, 6m 남짓의 보행로는 건물에서 쏟아져 나오는 학생들과 대중교통을 기다리는 학생, 도로변의 픽업 차량으로 이동하는 학생, 걸어가는 학생들로 인산인해를 이룬다.

3.2.5. 대상지 내 학원 공간 현황



그림 20 다세대 주거지 내 학원 외부 공간 현황

대치4동 블록 안쪽으로 들어가면 건축물의 밀도는 낮아지지만, 일부 가로에서 보이는 풍경은 도곡로와 크게 다르지 않다. 대상지 주용도를 통해 확인한 상업화된 가로인 도곡로 77길과 도곡로 63길을 따라 학생들이 유독 많이 걸어 들어가 학원으로 바빠 이동한다. 특히 도곡로 63길에는 대형상권인 롯데백화점과 함께 그 인근으로 여가 상업, 및 생활 상업이 위치하여 이를 이용하는 외부 이용객 및 10대, 40-50대 학원 이용자들, 상업시설 종사자들, 블록 내에 거주하는 주민들 등의 다양한 사람들이 움직임이 복합적으로 나타난다.

3.3. 다세대 주거지역의 사교육시설 집적

3.3.1. 사교육시설 집적 현상

표 3 강남구 학원 증감 추이

연도	학원 수	증가 학원 수 (증가율)
2010	1834 개소	-
2015	2196 개소	362 개소 (16%)
2019	2263 개소	67 개소 (3%)

표 4 대치4동 대상지 학원 증감 추이

연도	학원 수	증가 학원 수 (증가율)
2010	129 개소	-
2015	244 개소	115 개소 (47%)
2019	341 개소	97 개소 (28 %)

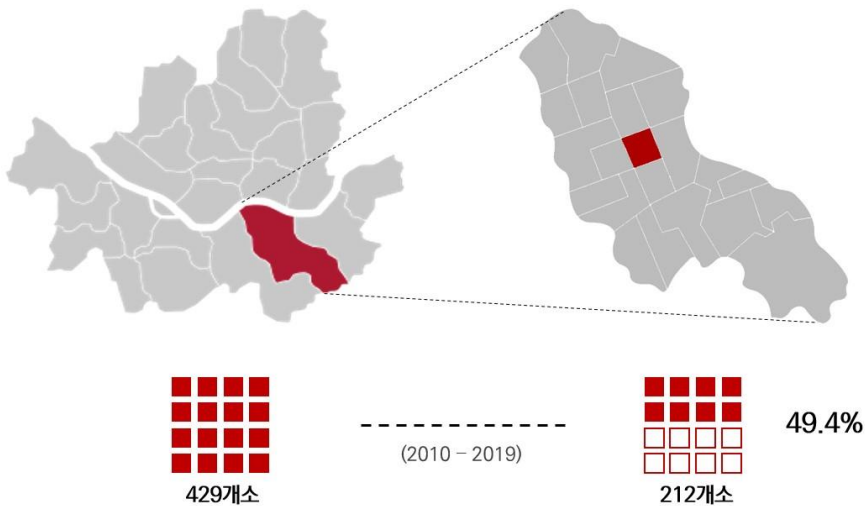


그림 21 강남구와 대치4동 사교육시설 증가 추이 비교

출처 : 직접 작성

대치4동 대상지 블록에서 2010년에서 2019년 증가한 학원 수는 강남구에서 총 증가한 학원 수의 50% 가까이 되는 212개소이며, 이는 인근 두 개의 아파트 블록의 학원 증가 개수를 합친 수와 비교해도 더 높

은 것으로 나타났다. 이를 통해 대상지인 저층 주거지의 학원 집적도가 대치동 학원가의 다른 어느 아파트 생활권 블록보다도 높으며, 강남구 전체에서 상당히 중요한 부분을 차지하고 있음을 알 수 있다.

3.3.2. 사교육시설 및 상업 시설 분포

다세대주택 밀집 지역에 학원이 급증한 이후 학원 및 이와 관련한 시설분포 현황을 파악하기 위하여 서울시 우리 마을 가게 상권분석 서비스 지역분석 데이터를 활용하여 상업 시설 현황을 살펴보았다. 대상지인 대치4동과 학원 공간이 분포하는 대치 2동, 대치 1동의 전반적인 상업 시설 분포를 비교하였다.

대치 4동은 총 면적은 0.73km²이며, 인구는 21,582명의 다세대 주거지이다. 대치2동은 면적 2km²의 인구 42,497명으로 인구밀도가 가장 높은 아파트와 구릉지 저층주거지의 혼합 주거지이다. 또한, 대치1동은 총 면적 0.79km²의 인구는 19,461명의 아파트 주거지이다. 인구밀도는 대치2동, 대치4동, 대치1동 순으로 높다.

분석한 상업시설 항목으로는 대치4동에 가장 많이 분포하는 상업시설인 소매점, 생활상업, 부동산, 의약/의료, 카페, 유흥주점, 패스트푸드, 오락여가, 문화체육, 서점, 광고/인쇄 시설과 사교육시설 속하는 입시·보습학원, 학원(어학), 기타학원, 독서실 총 15개 시설에 한정하여 분석을 진행하였다. 교습소에 관한 상권분석은 데이터화 되어있지 않아 현 분석에서는 제외하였다.

총 15개 시설 개수는 대치4동이 3,382개소로, 저층 주거지인 만큼 가장 많은 상업시설을 보유한 것으로 나타났고, 대치2동이 2047개소, 대치1동 1188개소 순으로 많은 것으로 나타났다. 총 사설교육시설 수 또한 대치4동에 700개소로 가장 많은 학원 시설이 입지하고 있었다. 이는 인구밀도와는 별개로 저층 주거지인 대치4동에 상업시설이 분포하기 좋은 환경임을 의미한다.

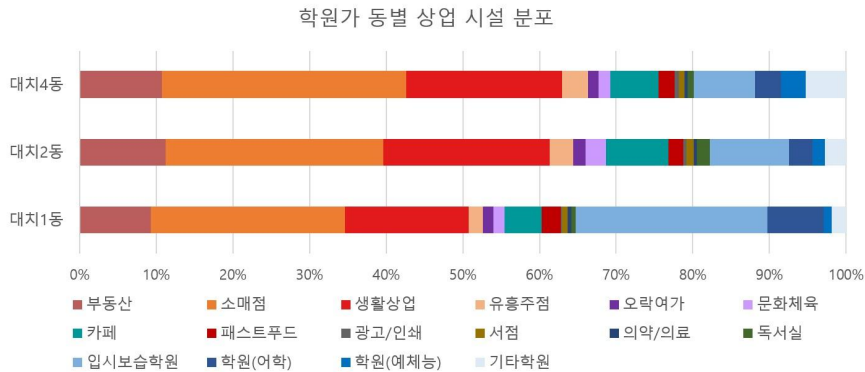


그림 22 대치동 학원가 동별 상업 시설 분포 (2019)

출처 : 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스 통계자료 재정리

동별 전체 시설 분포인 그림 22에서 나타나듯, 총 학원 개수는 대치 4동이 가장 많음에도 불구하고 전체 시설 대비 사설 교육시설이 차지하는 비율은 대치1동이 37% 이상으로 가장 높게 나타났다.

아파트 주거지인 대치1동의 시설 비율을 더 자세히 살펴보면, 가장 높은 비율을 차지하는 소매점 시설 분포비율 25.3% 다음으로 가장 높은 분포를 보이는 시설이 25%의 입시·보습학원이다. 이는 소매점, 생활상업, 부동산, 입시·보습학원 순서로 높게 나타나는 대치2동과 4동의 분포와는 다른 양상으로, 대치1동의 경우 입시·보습학원이 현재 대치동 학원가의 주요 블록으로써 주된 시설로 작용하고 있다는 점을 알 수 있다.

반면, 가장 많은 학원 개소를 보유한 대치4동의 경우 학원 상업 비율은 20%에 그치고, 학원 외의 소매점, 생활 상업시설의 비율이 높게 나타났다. 그러나 근 10년간 대치4동에서 증가한 학원 수가 상당하고, 저층 주거지인 대치4동에서의 향후 학원으로의 활용공간이 충분하다는 점을 고려했을 때 학원시설의 분포가 향후 더 높아질 것으로 예측된다.

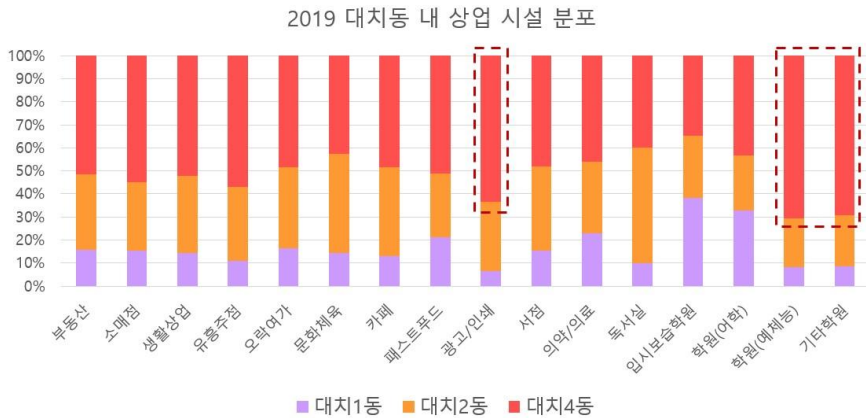


그림 23 대치동 학원가 동별 상업 시설 분포2 (2019)

출처 : 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스 통계자료 재정리

같은 데이터를 시설별 동 분포표를 통해 살펴보았다. 상업이 활성화 되어있는 만큼 전반적으로 절반 이상의 상업시설들이 대치4동에 입지해 있음을 파악할 수 있다. 이중 특히 광고/ 인쇄업체의 비율이 두드러지게 높게 나타났다. 또한, 대규모 입시 보습학원이나 어학 학원의 비율보다 소규모 단위로 구성되는 예체능 학원과 입시·컨설팅 및 기타 비교과 학원을 포함하는 기타 학원의 비율이 높게 나타나는 것을 알 수 있었다.

이는 대치4동 저층 주거지 블록 내로 대형 보습학원보다는 소규모의 교과 및 비교과, 컨설팅 학원이 위치하기에 좋은 환경임을 의미하며, 이러한 학원 혹은 외부 학원의 출판 수요가 높아 이 지역에 반영되고 있음을 의미한다.

3.4. 소결

이번 장에서는 대치동 다세대주택 밀집 지역 학원 공간의 형성 배경에 대해 분석하였다. 먼저, 선행연구 및 통계자료를 통해 대치동의 다세대주택 밀집 지역 내 학원의 형성 배경을 알 수 있었다. 대상지의 주거 형태는 2000년대에 들어서 다세대주택으로 변하게 되었으며 이와 같은 주거 형태 변화는 법제 변화와 건축주의 경제적 이익 추구, 주택 수요와 같은 사회적 변화로 인해 나타났다. 다세대주택이 집적한 저층 주거지역 형태를 바탕으로 대상지에서는 2010년 이후 강남구에서 가장 두드러지게 학원이 집적되었다.

저층 주거지역이라는 공간적인 배경에 더하여 대치4동 다세대 지역에 학원 공간이 형성된 사회적인 배경으로써 주목할 점은 2010년 이후 사교육 시장의 개인화 및 다양화가 진행되면서 대치동 다세대 주거지역 내 학원 집적 현상이 나타나기 시작했다는 점이다. 공교육 내실화 및 입시 정책이 다양해지면서 사교육 시장은 입시 정책에 빠르게 발맞추어 개인화되고 다양화되었는데, 이러한 현상이 반영된 공간 중 하나가 다세대주택 밀집 지역인 것이다.

이렇듯 사교육시설 집적 현상이 강남지역 중에서도 다세대주택 밀집 지역인 대상지 위주로 나타나는 것을 확인하였으며, 이와 더불어 대치동 동별 상업시설 분포를 비교했을 때 대상지에는 학원 시설만 집적하는 것이 아닌 광고·인쇄 등의 특정 상업이 집중적으로 분포하고 있음을 파악하였다. 상업시설과 더불어 사교육시설 또한 대형 입시 보습학원이 아닌 소규모의 영세한 기타, 예능 계열의 학원 비율이 더 높게 나타나는 것을 확인하였다.

이렇듯 영세한 사교육시설이 다세대 주거지 내로 침투하는 양상을 보이는 ‘사교육시설 확산 현상’은 2010년 이후 눈에 띄게 빠르게 진행되고 있다. 그러나 이러한 빠른 도시 변화는 특정 시간 교통흐름 집중으로 인한 소음 및 보행환경 악화 등 저층 주거지 내 정주한 주거 환경

을 침해하고 있었다. 이러한 급속한 변화에 대한 주거지 관리방안을 마련하기 이전에 이러한 주거지 내 학원가로 확산 현상에 대한 고찰이 필요한 시점이다.

2장의 선행연구 분석 중 배웅규(2011)에서 언급되었듯, 다세대 주거지역은 도시적인 맥락의 변화에 대한 수용도가 높고 단계별로 변화하는 양상을 보인다. 일반적인 다세대 주거지역의 변화와 같은 맥락으로 사교육시설은 대치4동 대상지 다세대 주거 밀집 지역에서 빠르게 공간적, 사회적으로 수용되고 있었으며, 시간의 흐름에 따라 단계적으로 변화하였다.

도시 공간구조가 건축물의 주요 용도의 변화에 의해 저층주거지에서 민간의 움직임으로 빠르게 변화한 사례는 2장의 선행연구에서 살펴보았듯, 가로수길, 홍대와 같은 문화상업가로는 대표적이다. 그러나 ‘대치동 학원가’는 이름에서 느껴지는 공간에 대한 사회적 인지도에서부터 거리를 확보하는 보행자들의 목적 및 나이, 거주민의 평균적 사회계층, 가로에서 느껴지는 경관까지 사뭇 다르다. 그 차이에 따라 사설 교육시설이 공간 변화의 중심이 되는 대치동 학원 공간의 저층 주거지역의 공간 변화 양상은 가로수길, 홍대와 같은 문화상업가로의 주거지 침투 양상과는 필연적으로 다르게 나타난다.

따라서 다음 4장에서는 ‘사교육 공간 확산 현상’을 중심으로 한 저층 주거지역의 고밀화와 빠르게 변화한 용도의 단계별 변화과정을 분석하고자 한다. 먼저, 대상지의 사교육시설 즉, 학원과 교습소의 확산 양상을 5년 단위로 분석함으로써 전반적인 변화 흐름을 파악하고, 변화 흐름이 집중적으로 나타난 가로를 밝힌다. 이를 통해 도출한 사교육시설이 중심으로 확산한 ‘사교육시설 확산 가로’의 용도 변화를 분석함으로써 향후 ‘사교육시설 확산 현상’의 현주소를 고찰하고 진행 방향을 파악하고자 한다.

제 4 장 대치동 학원가의 확산과 용도 특성

4.1. 다세대 밀집지역 사교육시설 확산 현상

4.1.1. 학원 확산 양상

서울시 교육청 학원 등록 현황데이터의 주소 정보를 좌표화하여 대상지인 대치4동의 시간대별 학원의 수평적 확산 과정을 살펴보았다. 동일한 학원의 교실 수는 중복해서 표기하지 않았으며, 같은 건물 내 여러 개소의 학원이 있는 경우에는 학원의 수평적 분포양상뿐 아니라 수직적 집적 정도를 확인하기 위하여 중복 지점데이터를 입력하였다. 대상지 내로 2010년에는 130, 2015년에는 245, 2019년에는 342개소의 학원이 분포하고 있었으며, 학원의 개소는 꾸준히 증가하고 있었다.

학원명	학원종류	분야구분	학원주소	x좌표	y좌표	등록일	교습개월	교습과목	교습과목(학)	정원	총교습시간 (월)	교습비
명석학원	학교교육습학원	임시·경정 및 보습	서울특별시 강남구 도곡로 409 302 (대치동)	960684.301	1944318.237	2009.03.05	보통교과	보습	초등	5	1,765	420,000
조물통찰수학학원	학교교육습학원	임시·경정 및 보습	서울특별시 강남구 도곡로 409 타워오피스 3층 303호 (대치동)	960684.301	1944318.237	2010.09.30	보통교과	보습	국어	12	1,890	400,000
이강백숙학원	학교교육습학원	임시·경정 및 보습	서울특별시 강남구 도곡로 409, 2층 (대치동,타워오피스)	960684.301	1944318.237	2006.01.13	보통교과	보습·논술	고1·국어	30	1,800	416,000
광창의대관학원	학교교육습학원	임시·경정 및 보습	서울특별시 강남구 도곡로 409, 2층 (대치동,타워오피스)	960684.301	1944318.237	2006.01.13	보통교과	보습·논술	고1·논술	15	1,680	560,000
익스원어학원	학교교육습학원	임시·경정 및 보습	서울특별시 강남구 도곡로 409, 2층 (대치동,타워오피스)	960684.301	1944318.237	2006.01.13	보통교과	보습·논술	고3·국어	50	1,920	440,000

그림 24 서울시 교육청 학원 등록 현황 데이터 (2010-2019)



그림 25 학원 지점 데이터 GIS 분석 과정

온도지도를 통해 수직적 확산 추이를 분석하였다. 2010년 등록된 학원 시설은 대치4동의 남측 도곡로와 동측 삼성로에 집중적으로 분포하고 있음을 확인할 수 있는데, 이 두 가로는 ‘대치동 학원가’를 일컬을 때 표기되는 가로이다. 또한, 도곡로 77길을 따라 이미 블록 내부에 학원이 많이 분포하고 있는 현황을 확인할 수 있다.



그림 26 2010년 대상지 학원 분포도 및 주요 분포 가로

2015년에는 같은 가로인 도곡로와 삼성로를 따라 온도지도가 진하게 표현됨으로 미루어 보아 수직적인 확장이 발생했다는 것을 파악할 수 있다. 동시에 블록 내부 가로인 도곡로 77길과 도곡로 63길을 따라 대로변에서 블록 내부 방향으로 학원 용도가 수평적으로 확장하였는데 이 시기에는 도곡로 77길의 학원 밀도가 집중적으로 높아졌다.



그림 27 2015년 대상지 학원 분포도 및 주요 분포 가로

2015년에서 2019년 사이 학원의 주거지역 침투는 더욱더 활발하게 진행되었다. 2015년에는 미비했던 도곡로 63길을 따라 예술계열의 학원 분포가 급격히 증가하였고, 이외 삼성로 71길, 삼성로 63길, 선릉로 64길을 따라서도 학원 확산 현상이 두드러지게 나타났다.



그림 28 2019년 대상지 학원 분포도 및 주요 분포 가로

4.1.2. 교습소 확산 양상

학원은 70m² 이상의 중규모 이상 면적에만 해당하는 시설이므로 소규모 사교육시설인 교습소의 변화 양상 또한 분석하였다. 서울시 교육청 교습소 등록 현황데이터의 주소 정보를 좌표화하여 대상지인 대치4동의 시간대별 교습의 수평적 확산 과정을 살펴보았다. 동일한 교습소의 교실 수는 중복해서 표기하지 않았으며, 같은 건물 내 여러 개소의 교습소가 있는 경우에는 학원의 수평적 분포양상뿐 아니라 수직적 집적 정도를 확인하기 위하여 중복 지점데이터를 입력하였다. 대상지 내로 2010년에는 35, 2015년에는 114, 2019년에는 147개소의 학원이 분포하고 있었으며, 교습소는 2010년에서 2015년 사이에 급격히 증가하고 있었다.

교습소명	교습자-성	교습소주소	x	y	분야구분	교습계열	교습과목	종교습비
제니스영어교습소	김영미	서울특별시 강남구 도곡로 405, 203호 일부 (대치동)	960647.883201	1944301.195976	임시,검정 및 보습	보통교과	초등고영어	400,000
유티수학교습소	유정희	서울특별시 강남구 도곡로 405, 2층 202호 (대치동)	960647.883201	1944301.195976	임시,검정 및 보습	보통교과	초등수학	440,000
엘도표은주국어교습소	표은주	서울특별시 강남구 도곡로 405, 310호 (대치동, 삼)	960647.883201	1944301.195976	임시,검정 및 보습	보통교과	국어	400,000
위(KEY FOR YOU ENGLISH)	은세리	서울특별시 강남구 도곡로 405, 3층 309호 (대치동)	960647.883201	1944301.195976	국제화	외국어	초등영어	377,000
강원진학논술교습소	강원영	서울특별시 강남구 도곡로 405, 삼환아르누보 203호	960647.883201	1944301.195976	임시,검정 및 보습	보통교과	논술입시	400,000
서현수학교습소	염승열	서울특별시 강남구 도곡로 413, 101호 (대치동, 삼)	960731.824513	1944338.913085	임시,검정 및 보습	보통교과	수학1	400,000
I시연구소·마음·논술교습소	김성수	서울특별시 강남구 도곡로 413, 103호 (대치동, 삼)	960731.824513	1944338.913085	임시,검정 및 보습	보통교과	고등논술	320,000
금정영어교습소	배준철	서울특별시 강남구 도곡로 413, 1층 (대치동, 삼환)	960731.824513	1944338.913085	임시,검정 및 보습	보통교과	영어중등	350,000
기원성국어교습소	기현성	서울특별시 강남구 도곡로 413, 202호 (대치동, 삼환)	960731.824513	1944338.913085	임시,검정 및 보습	보통교과	논술	407,000
플레이백토수학교습소	강호상	서울특별시 강남구 도곡로 413, 207호 (대치동, 삼환)	960731.824513	1944338.913085	임시,검정 및 보습	보통교과	초등기초반	130,000
비알영어교습소	박강하	서울특별시 강남구 도곡로 423, 4층 501호 (대치동)	960821.288025	1944372.908329	임시,검정 및 보습	보통교과	중등내신	240,000
김정해프랑스어교습소	김정해	서울특별시 강남구 도곡로 423, 4층 502호 (대치동)	960821.288025	1944372.908329	임시,검정 및 보습	보통교과	프랑스어	300,000
박태오물리수학교습소	박태오	서울특별시 강남구 도곡로 423, 3층 일부 (대치동)	960821.288025	1944372.908329	임시,검정 및 보습	보통교과	중등반	345,000
대안친학지도교습소	최용기	서울특별시 강남구 도곡로 432, 3층 일부 (대치동)	960910.746164	1944350.451467	임시,검정 및 보습	보통교과	친학지도	400,000
대치강경호수학교습소	강경호	서울특별시 강남구 도곡로 449, 2층 201호 (대치동)	961072.670476	1944477.6431	임시,검정 및 보습	보통교과	초등부 수학	440,000
국어역발전소국어교습소	김용우	서울특별시 강남구 도곡로73길 13, 102호 (대치동)	960798.602025	1944409.237875	임시,검정 및 보습	보통교과	국어1	215,200
다와이(DY)수학교습소	정연우	서울특별시 강남구 도곡로73길 13, 1층 103호(간대)	960798.602025	1944409.237875	임시,검정 및 보습	보통교과	수학	542,300
옥수학교습소	이지옥	서울특별시 강남구 도곡로73길 14, 3층 301호 (대)	960853.673164	1944487.721613	임시,검정 및 보습	보통교과	고등부수학	500,000
I프엠에이(FMA)수학교습소	김희삼	서울특별시 강남구 도곡로73길 14, 302호 (대치동)	960853.673164	1944487.721613	임시,검정 및 보습	보통교과	수학1반	450,000

그림 29 서울시 교육청 교습소 등록 현황 데이터 (2010-2019)



그림 30 교습소 지점 데이터 GIS 분석 과정

2010년 등록된 교습소 시설의 분포는 학원 시설과는 다른 양상으로 나타났다. 2010년에는 대상지 내로 교습소는 삼성로 67길과 도곡로 63길을 중심으로 분포하고 있었으며, 일부 학원가인 삼성로를 따라 그 분포 양상이 나타났다. 특징적으로 블록 내부 가로 중심의 시설 분포를 보이며, 이는 학원의 대로 중심의 시설 분포와는 차이가 있다.



그림 31 2010년 대상지 교습소 분포도 및 주요 분포 가로

2015년에는 교습소의 시설 개수가 급격히 증가한 시기로, 2010년에 교습소가 주로 분포하던 삼성로 67길과 도곡로 63길에서는 더욱 그 분포가 증가하였고, 대로 측 방향으로 수평, 수직적으로 확장하였다. 또한, 도곡로 77길을 따라 분포가 새롭게 급증하였고, 삼성로 이면의 블록을 따라 분포가 증가하였다. 학원 분포 변화 양상과는 달리 특정 가로 중심이기보다 블록 단위로 면적으로 증가하는 것을 확인할 수 있다.

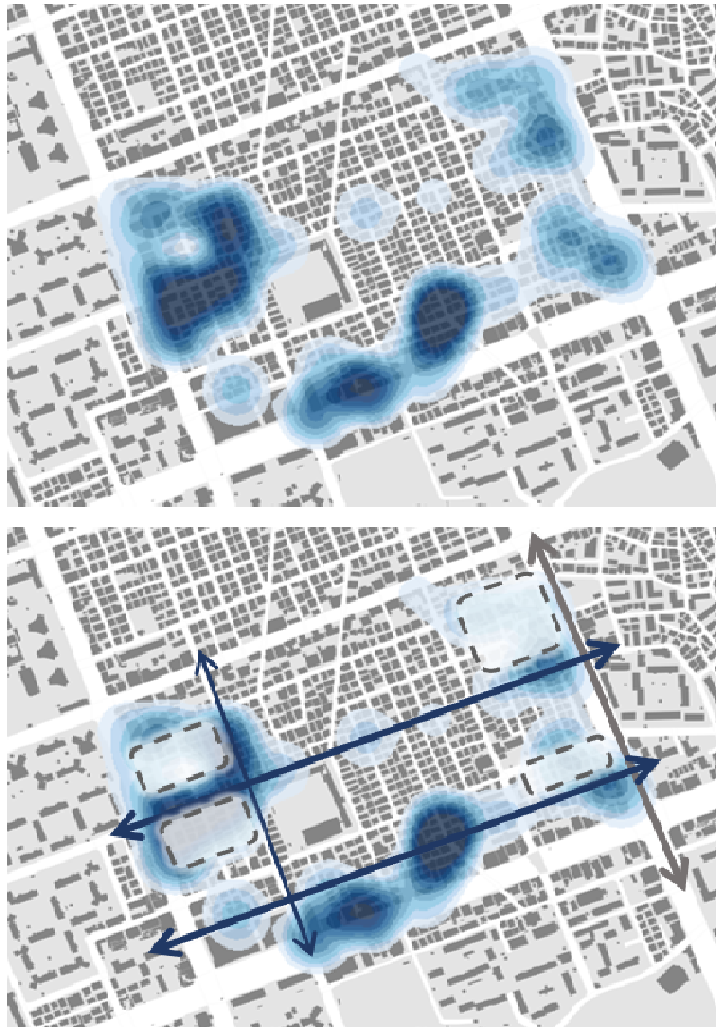


그림 32 2015년 대상지 교습소 분포도 및 주요 분포 가로

2015년에서 2019년 사이 교습소의 시설 개수는 지속적으로 증가하였으며, 수평·수직적 분포는 선적인 가로 중심 분포에서 면적인 블록 중심 분포로 변화하였다. 2015년에는 미비했던 삼성로 측 이면 블록을 따라 교습소의 분포가 증가하였고, 2015년에 도곡로 77길을 따라 확장 하던 교습소의 분포는 선릉로와 도곡로 77길 사이의 블록들을 중심으로 분포 면적이 넓어진 것을 확인하였다.

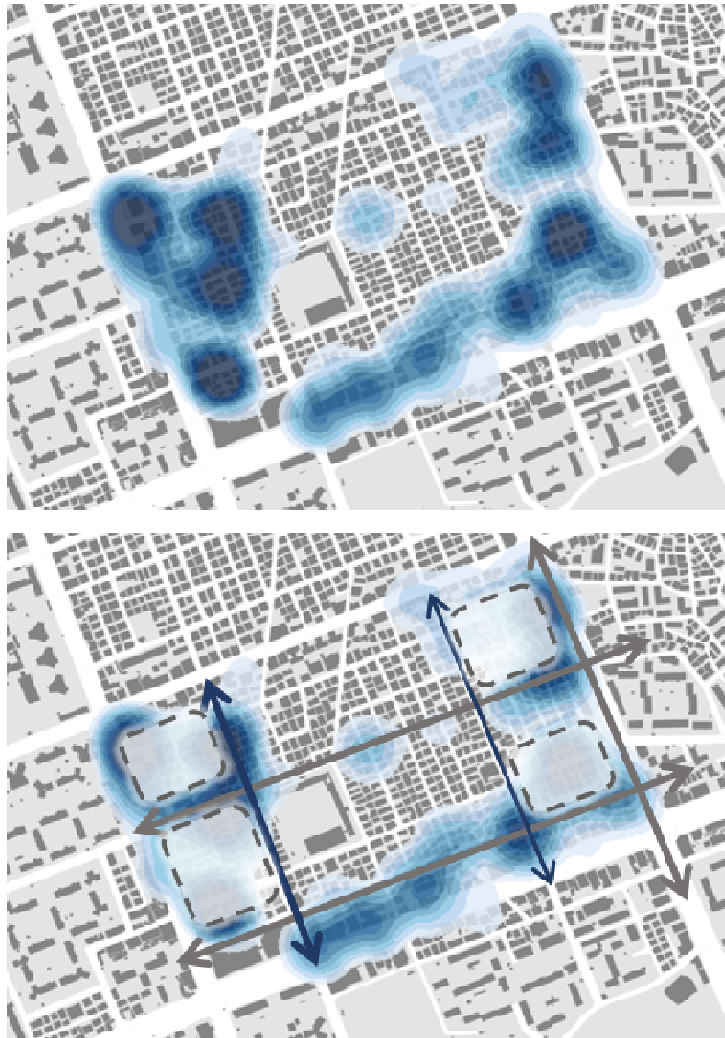


그림 33 2019년 대상지 교습소 분포도 및 주요 분포 가로

4.1.3. 통합적 확산 양상

2010년부터 2019년까지의 학원 분포 온도지도를 통하여 대치4동 대상지 블록 내로 학원의 확산 양상이 특정 가로들을 중심으로 진행됨을 알 수 있었다. 그 과정에 따라 가로를 분류하면 다음 그림34와 같다.

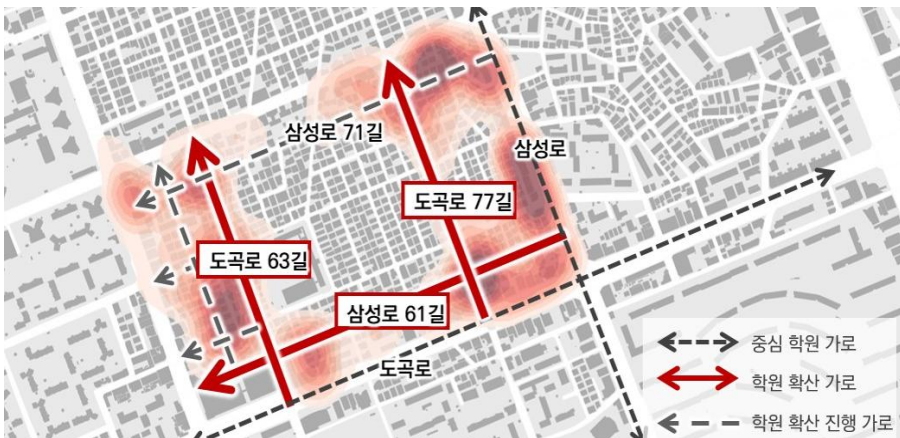


그림 34 주요 학원 확산 가로

이러한 가로를 2010년 이전에 이미 학원가가 형성되어 있었던 ‘중심 학원가로’와, 2010년에서 2019년 사이 학원의 확산이 지속적으로 진행되어온 ‘학원 확산 가로’, 2015년 이후로 확산이 진행된 ‘학원 확산 진행가로’, 학원 확산이 진행되지 않은 ‘주택가로’로 구분하였다. 학원의 확산 양상은 대표 학원가인 도곡로와 삼성로 즉, ‘중심 학원가로’로부터 블록 내부로 침투하는 방향으로 확산이 진행되고 있었으며, 점차 위계가 낮은 가로로 확산하는 양상을 보인다.



그림 35 학원 확산 양상 분류

2010년부터 2019년까지의 교습소 분포 온도지도를 통하여 대치4동 대상지 블록 내로 교습소가 확산 양상을 살펴보았다. 그 과정에 따라 가로를 분류하면 다음 그림 36과 같다.



그림 36 주요 교습소 확산 가로 및 블록

교습소의 확산 양상은 학원의 변화와는 다른 양상을 보였다. 2010년 이전에 기존에 존재하던 교습소의 경우 삼성로와 도곡로와 같은 대로가 아닌 저층 주거지 내 생활 가로인 삼성로 67길(교습소 중심 가로)을 따라 존재하고 있었으며, 2015년 이후 도곡로 77길, 도곡로 63길, 삼성로 61길을 따라 수직·수평적 확산이 진행된 가로를 ‘교습소 확산 가로’로 구분하였다. 또한, 교습소는 학원과 달리 선적인 가로 중심의 확산뿐 아니라 블록 중심의 면적인 확산이 진행되고 있었다.



그림 37 교습소 확산 양상 분류

학원과 교습소는 대상지에서 10년에 걸쳐 증가하면서 서로 다른 양상으로 확장하였다. 학원은 기존 대치동의 중심 학원가인 도곡로와 삼성로 즉, 대치4동의 대표 학원가인 간선도로 위계의 ‘중심 학원가로’로부터 블록 내부로 침투하는 방향으로 확산한 반면, 교습소의 경우 블록 내 집산도로인 ‘교습소 중심 가로’ (삼성로 67길)로부터 블록 외곽으로 확장하는 방향으로 확산이 진행되고 있었다.

이러한 현상의 시발점은 시설 규모 규정 및 기 대치동 공간구조가 그 원인 중 하나로 기인한다. 학원의 설립·운영 및 과외 교습에 관한 조례에 따른 사실 교육시설의 분류체계와 시설 규모에 따라 학원은 종목별로 규모(입시 학원 기준 최소 660㎡, 보습·논술학원 기준 최소 70㎡) 규정이 엄격히 정해져 있다. 반면, 교습소의 경우 최소 30㎡의 공간만 갖추어지면 최대 인원인 9명을 수용할 수 있어, 교습소의 경우 일반 가정집 혹은 주거지 내에서 운영되는 경우가 많다. 따라서 일반적으로 교습소는 임대료 및 규모가 큰 건축물보다는 임대료가 적고 규모가 작은 다세대, 근린생활시설, 단독주택 등의 소규모 건축물에 입지하게 된다.

같은 논리로 대치4동에서 또한 2010년 이전에는 교습소가 초등학교 인근의 소규모 주거시설 위주의 저층부에 소규모 상업시설들이 분포하는 가로인 삼성로 67길을 따라 분포했다. 그런데, 2010년에서 2015년 사이에 교습소는 3배 이상 ‘교습소 확장 가로’를 따라 확산하였고, 이 시기는 학원 또한 2배 가까이 ‘학원 확산 가로’를 따라 기존 학원가로부터 주거지 내로 침투하면서 확장한 시기와 일치한다.

주목할 점은 그림 35와 그림 37에 표기된 학원이 확산한 ‘학원 확산 가로’와 교습소가 확산한 ‘교습소 확산 가로’가 도곡로 63길, 도곡로 77길, 삼성로 61길로 일치하였다는 점이다. 교습소의 경우 2015년 이후 확산 양상이 가로 중심이 아닌 블록 중심으로 확산하고 있으나, 이러한 양상 또한 ‘교습소 확산 가로’에서 멀지 않은 이면의 블록에 한정되어 있었다.

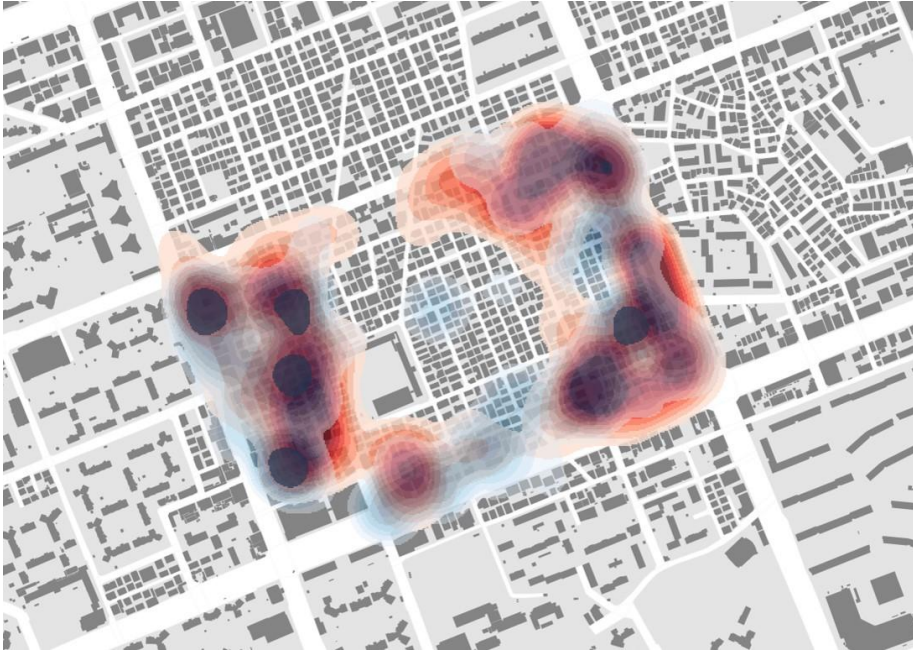


그림 38 학원 및 교습소 2019년 확산 현황

이를 가시적으로 판단하기 위해 그림 38을 통해 2019년 현재 학원과 교습소의 확산 현황을 동시에 놓고 비교하였을 때, 그 시작점은 간선도로와 집산도로로 달랐으나 결과적으로 학원과 교습소 분포 온도지도 각각의 분포가 겹쳐지게 나타나는 것을 확인하였다.

이를 통해 사교육시설의 주요 확장 가로인 도곡로63길, 도곡로77길 및 삼성로61길이 수직·수평적으로 학원과 교습소를 통틀어 ‘사교육시설 확산 현상’이 발생하는 주요 가로임을 알 수 있다. 그러나 온도지도를 통해 가시화한 정보의 해석만으로는 구체적인 변화 양상을 파악하기 어려워 그 변화 양상을 파악하기 위해서는 위 세 대표 가로를 중심으로 앞선 지점데이터를 활용하여 분석할 필요가 있다.

4.2. 가로 중심의 사교육시설 확산

대표적인 사교육시설 확산 가로인 도곡로77길, 도곡로63길, 삼성로61길 세 개의 가로 학원이 위치한 건축물 대비 총 건축물을 통한 가로의 학원화율을 표 5와 같이 정리하고 그래프를 통해 증가율을 살펴보았다.

표 5 사교육시설 확산 가로 학원화율

가로	학원			교습소		
	2010	2015	2019	2010	2015	2019
도곡로77길	20.0%	34.0%	36.0%	6.0%	12.0%	14.0%
도곡로63길	6.4%	12.8%	25.5%	0.0%	0.0%	0.0%
삼성로61길	4.2%	11.3%	21.1%	5.6%	12.7%	12.7%

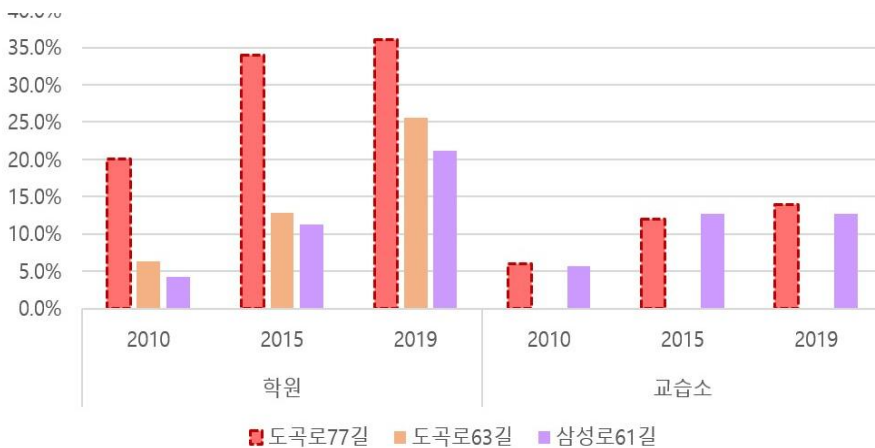


그림 39 사교육시설 확산 가로별 학원화 건축물 증가 추이

먼저 도곡로77길의 경우 저층부에 소규모 상업시설 군집이 활발히 형성되어 있는 가로로, 학원과 교습소의 증가와 학원화율이 가장 뚜렷한 가로이다. 10년 사이 학원화된 건축물은 16% 증가하였으며, 교습소 또한 8% 증가하였다. 이 가로의 경우 2010년에서 2015년 사이에 더 뚜렷한 변화가 있었으며, 가로의 1/3 이상의 건축물에 있어 학원화가 진행되어, ‘사교육시설 확산 현상’이 가장 두드러지게 나타났다.

도곡로63길 또한 상업시설이 상당수 분포한 가로로, 온도지도를 통한 해석과는 조금 다른 결과가 나타났다. 사교육시설 확산 비율이 가로를 따라 학원의 경우 10년 사이에 19.1%로 가장 큰 폭으로 증가하였으나, 교습소는 나타나지 않은 것을 확인하였다. 이를 통해 대치4동의 서측에 위치한 교습소들의 경우 가로 중심이 아닌 그 이면의 블록을 중심으로 확산이 진행되었음을 알 수 있다. 따라서 도곡로63길의 경우 학원화율은 가장 높은 비율로 진행되었으나, 교습소의 부재로 사교육시설 확산 가로로 분석하기에는 그 한계가 있다.

삼성로61길은 주된 학원가인 도곡로의 이면 가로로, 앞선 두 가로와는 가로경관이 사뭇 다른 정주한 주거지 분위기의 좁은 가로이다. 상업가로는 아님에도 이 가로는 10년 사이에 학원은 16.9% 증가하였으며, 교습소 또한 7.1% 증가하였다. 그러나 가로의 특성상 사교육시설과 상호작용하는 시설의 비율이 낮아 그 네트워크를 파악하는 데에는 한계가 있다고 판단하였다.

따라서 도곡로77길을 대상으로 사교육시설 확산 가로의 용도 변화 양상 분석을 진행하였다.



그림 40 사교육시설 확산 가로 현황

도곡로 77길에 면한 건축물의 건축물대장 데이터를 활용하여, 현재 가로 용도 분석을 통한 가로 특성을 파악하였다. 또한 2000년부터 현재까지의 건축물의 용도 변화 양상을 분석함으로써 학원가로의 발달과정에 대한 보다 구체적인 이해를 도모하였다.

도곡로77길은 도곡로를 따라 걷다 보면 유독 가망을 맨 학생들과 학부모들이 많이 걸어 들어가는 모습을 볼 수 있는 가로이다. 가로의 저층부는 소규모 핑거푸드 음식점, 편의점, 인쇄소와 같은 상업시설들이 가로 전반에 나열되어 있고 그 상부로 학원과 교습소, 주거 용도 등의 시설들이 들어서 있어 이를 이용하는 보행자와 차량의 행렬이 줄을 잇는 가로이다. 그림 39와 그림 40 연속 입면도를 보면 가로 내 밀도가 상당히 높고, 저층부의 상업화가 많이 진행된 가로임을 알 수 있다.

건축물대장 데이터 분석 결과 도곡로77길에 면한 건축물의 최고 층수는 7층이며, 평균 층수는 4.32층이다. 건축물의 주 용도는 주거 16, 근린생활시설 14, 주거·근린생활시설 복합 12, 교육연구시설 5, 문화체육시설 1, 노유자시설 1개 건축물 순으로 높게 나타났다.

이 중 교육연구시설의 평균 층수가 6층으로, 주 용도가 사교육시설인 건축물의 밀도가 가장 높은 것으로 나타났다.

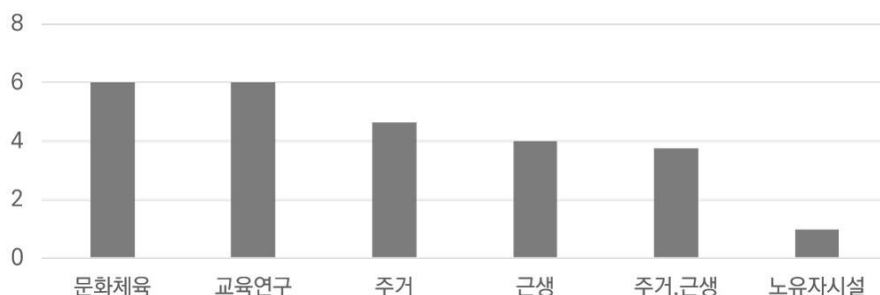


그림 41 도곡로77길 시설별 평균 층수

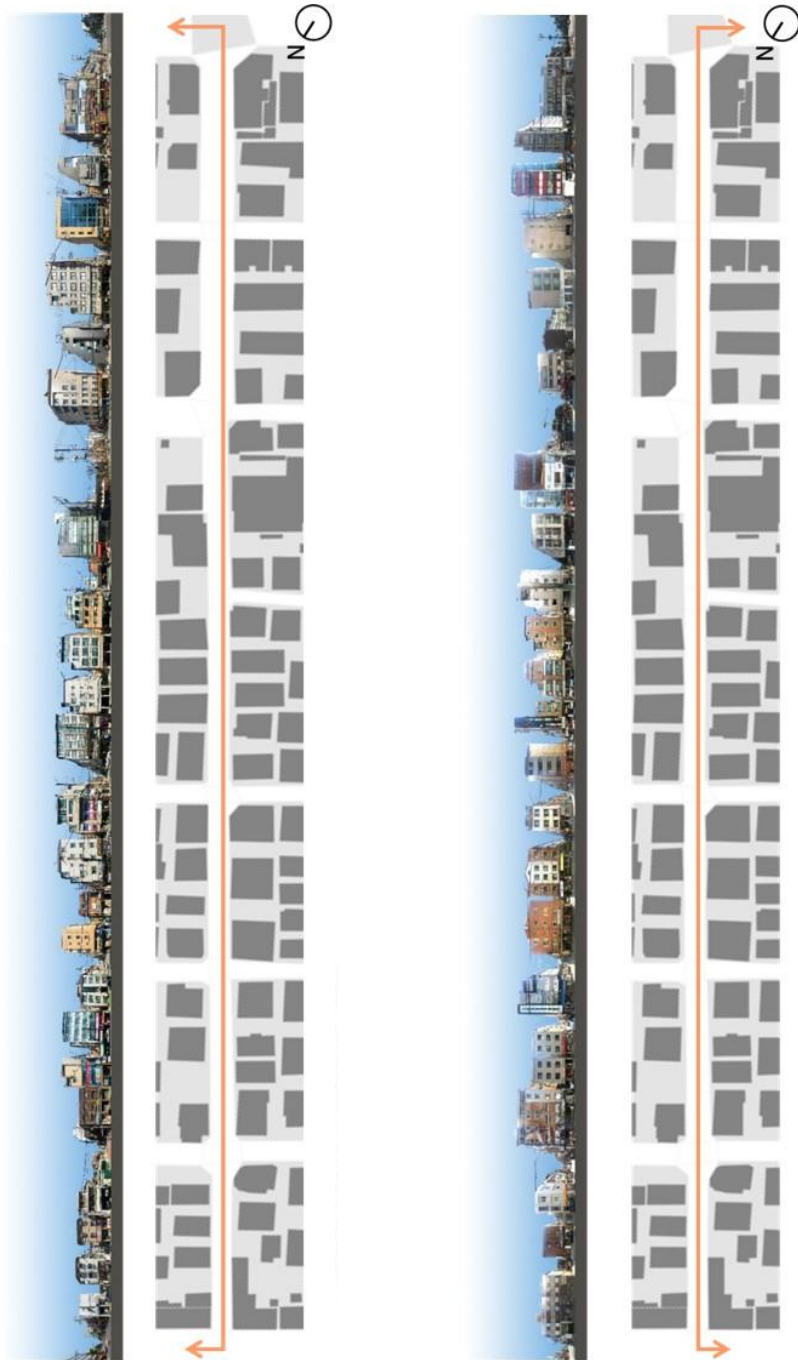


그림 42 도곡로 77길 동측 입면(좌), 도곡로 77길 서측 입면(우)

4.3. 사교육시설 확산 가로의 용도 변화

4.3.1. 사교육시설 확산 가로의 특징적 용도

대치4동 다세대 주거지를 거닐다 보면 이 공간이 학원 밀집지이기 때문에 특징적으로 나타나는 시설 용도와 이를 이용하는 사람들이 눈에 띈다. 인쇄 및 제본업체는 주로 지하층에 위치하여 그 앞에는 학원 교재로 보이는 인쇄 출판물을 운반하는 사람들과 교재를 사가는 학생들을 심심치 않게 볼 수 있다. 학생들을 위한 스터디룸 혹은 스터디카페는 지하층 혹은 건물의 2층 이상의 상층부에 위치하여 주로 가방을 메고 다니는 10대 학생들이 빠르게 드나들고 있었다.

또한 학원, 교습소, 독서실을 포함한 사교육시설을 주로 이용하는 10대 및 40-50대를 겨냥한 상업시설들이 곳곳에 분포하고 있었다. 스터디룸, 스터디 카페를 포함하여 미리 한달 혹은 두달치의 식대를 가불하고 학생들이 주로 이용하는 형태로도 운영되는 음식점과 10대 학생들이 주로 이용하는 핑거푸드 음식점, 학원 임대 및 원거리 학생 및 가정을 위한 원룸 임대를 주로 다루는 부동산들, 학생들을 겨냥한 유흥시설인 pc방과 노래방과 같은 상업시설들은 대치4동 주거지 곳곳에 분포하고 있었다.

또한, 일반적인 다세대 주거유형과는 다른 기숙사 형태의 주거시설은 독학 재수 혹은 기숙하며 사교육 시설을 함께 이용할 수 있는 프로그램의 ‘학사’ 주거 형태가 특징적인 주거시설로 나타났다. ‘학사’ 형태의 건축물은 외관상으로 보기에 일반 다세대 건축물과 크게 다르지 않은 주거 용도로만 사용되는 시설이 있는가 하면 사교육시설과 결합하여 사교육 행위와 주거 행위가 동시에 발생하는 시설, 독서실과 함께 운영되는 시설 등 다양한 용도의 결합 양상을 보였다. ‘학사’ 인근에는 코인 빨래방, 부동산 등의 1인 세대를 위한 생활 상업시설들을 볼 수 있었다.

서울역사박물관(2017)에 따르면 대치4동 블록 내 소규모 학원과 그에 연관된 소매, 출판, 복사 등의 시설이 함께 복합된 공간이 많아지기 시작한 것을 2010년 이후로 비교적 최근의 일이며, 다세대주택 밀집 지역의 사교육 공간화가 진행되면서 주거 공간과 사교육 공간이 결합한 학사는 대치동에서 다세대 주거지 내에서만 나타나는 특징적인 시설임을 언급하고 있다.

• 인쇄 및 제본업체



• 스터디 룸 & 카페



• 학사



• 고시원



그림 43 대치4동 학원가의 특징적 시설

4.3.2. 사교육시설 확산 가로 의 용도 현황

가로의 전반적인 경관을 파악하기 위하여 주거, 사설 교육시설, 소매점, 사설 교육시설 지원 상업, 오락여가, 음식점, 업무, 기타 시설의 입면 분포 현황을 살펴보았으며, 색상 범례는 다음 그림 44와 같다.

앞선 관찰조사와 같이 대상지 블록에서는 학원과 상호작용하는 특징적인 용도들이 나타난다. 인쇄업체와 같이 사설 교육시설과 상호작용하는 용도의 시설을 ‘사설 교육시설 지원 시설’로 분류하였으며, 이러한 시설로는 선행연구인 서울역사박물관(2017)의 특징적 시설과 현장 관찰조사를 토대로 분류하였다.

도곡로77길의 시설을 기준으로 서울역사박물관에서 언급된 인쇄/출판업체와 학사를 포함하여 관찰조사를 통해 사교육 시설과 관련이 높다고 판단되는 영상편집업체, 교육 연구소, 스터디 카페, 학원 전문 부동산, 서점을 ‘사설 교육 지원 시설’로 분류하였다.

• 주거		• 음식점	
• 사설 교육 시설		• 오락 및 여가 시설	
• 사설 교육 지원 시설		• 업무	
• 소매점		• 기타	

그림 44 색상 범례



그림 45 도곡로 77길 키맵



그림 46 도곡로77길 동측 용도 현황 (2019 카카오맵 로드뷰 참고)

먼저 도곡로77길의 동측에 면한 건축물의 용도 현황을 살펴보면 그림 46과 같다. 온도지도 분석을 통해 시간의 흐름에 따라 중심 학원가인 도곡로 방향 (D)의 학원화된 건물이 더 많이 나타나는 것을 확인할 수 있으며, 전 층을 하나의 학원으로 사용하는 대형 입시·보습학원 또한 (D) 방향으로 나타난다. 가로 내부로 들어갈수록 두 개 이상의 층이 사교육시설로 이용되는 건축물 또한 층별로 다른 학원이 입주해 있었다.

가로 전반에 걸쳐 온전히 사교육시설 용도로만 사용되는 용도 유형 보다는 사교육시설+음식점, 사교육시설+소매점, 사교육시설+음식점/소매점+사교육 지원, 사교육시설+소매점+주거와 같이 다른 용도와 복합된 건축 유형이 나타나는 것을 확인할 수 있었다.

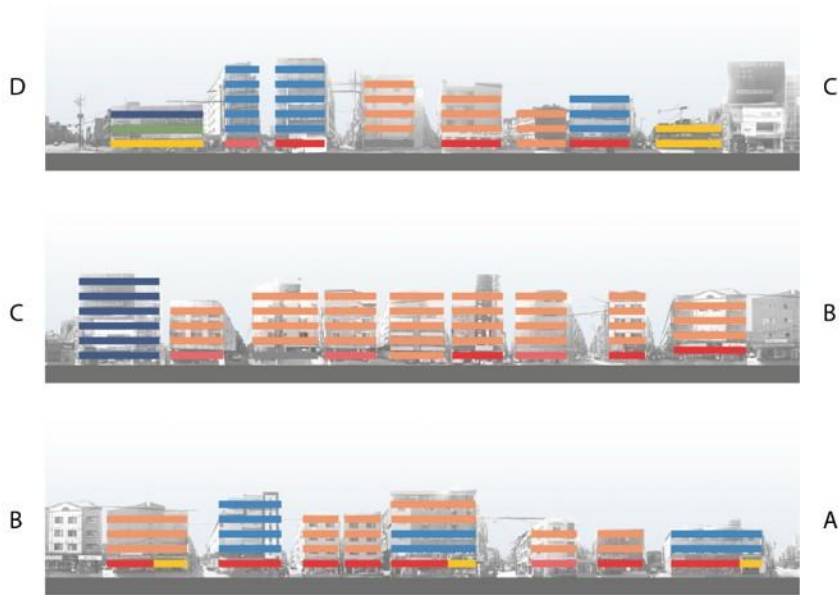


그림 47 도곡로77길 서측 용도 현황 (2019 카카오맵 로드뷰 참고)

도곡로77길의 서측에 면한 건축물의 용도 현황을 살펴보면 그림 47과 같다. 서측 또한 온도지도 분석을 통해 시간의 흐름에 따라 중심 학원가인 도곡로 방향 (D)의 학원화된 건물이 더 많이 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 가로 내부로 들어갈수록 두 개 이상의 층이 사교육시설로 이용되는 건축물 또한 층별로 다른 학원이 입주해 있었다.

복합적인 용도 유형으로는 사교육시설+음식점+소매점, 사교육시설+소매점, 주거+사교육시설+음식점/소매점, 주거+사교육 지원시설과 같은 유형이 나타났다. 이를 통해 다세대 밀집 주거지역의 경우 사교육시설뿐 아니라, 사교육시설과 상호작용하는 사교육 지원시설, 소매점, 음식점과 같은 일반 상업시설, 주거시설이 복합용도로써 상호작용하는 것을 확인하였다.

4.3.3. 사교육시설 확산 가로의 용도 변화

입면 용도 현황을 통해 확인한 사교육시설과 그 연관 용도와의 상호 작용을 구체적으로 분석하기 위해 2000년부터 2017년까지의 건축물대장 현황 및 용도 변화 데이터를 활용하여 용도 변화 면적을 용도 범례에 따라 시계열로 분석하였다. 건축물대장 상의 증·개축 데이터 또한 포함되어 있으며 신축되기 이전의 데이터는 포함하지 않았다.

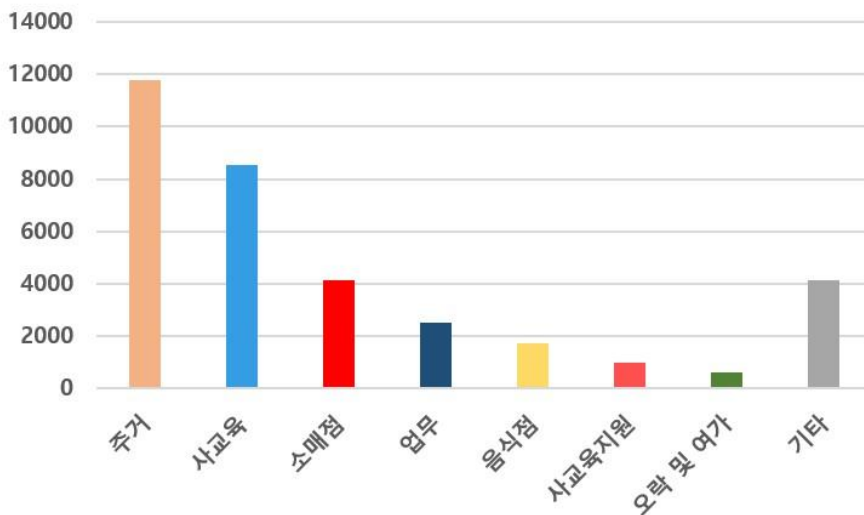


그림 48 도곡로77길 용도 현황 (단위 : m²)

그림 48은 도곡로77길의 용도 현황으로, 주거, 사교육시설, 소매점, 업무, 음식점, 사교육 지원, 오락 및 여가 순으로 나타났다. 사교육시설의 경우 소매점과 음식점, 사교육 지원, 오락 및 여가를 포함한 총 상업시설의 면적인 7,461m²보다도 많은 수치인 8,519m²로, 학원 시설이 가장 주요 용도로 작용하는 가로임을 보여준다.

표 6 도곡로 77길 용도 변화 양상

분류	주거	소매점	음식점	사교육	교육지원	업무	오락여가	계
2000	-	36.85	-	-	-	-	-	36.85
2001	-	-	-	-	-	-	-	0
2002	-	-	-	226.96	-	-	-	226.96
2003	-	-	-	60.26	-	-	-	60.26
2004	-	-	-	300.14	-	-	-	300.14
2005	-	-	-	174.88	-	-	-	174.88
2006	-	423.37	-	146.85	-	-	-	570.22
2007	-	542.04	215.48	207.45	-	-	-	964.97
2008	15.73	288.86	40.33	110.08	99.82	210.68	311.5	1077
2009	-	-	-	-	-	-	-	0
2010	-	-	-	112.5	-	157.02	271.44	540.96
2011	-	-	36	645.36	135.3	-	-	816.66
2012	83.52	50.12	-	1129.85	-	110.64	-	1374.13
2013	-	-	82.41	586.25	206.28	89.43	-	964.37
2014		119.03	155.26	218.2	-	-	-	492.49
2015	173.28	-	153.78	267.66	-	-	283.74	878.46
2016	-	-	-	-	-	-	-	0
2017	-	-	153.46	-	-	-	-	153.46
계	272.53	1460.27	836.72	4186.44	441.4	567.77	866.68	

표 6은 각 용도로의 변화한 건축 면적을 연 단위 시계열로 정리한 표이다. 가장 많이 변화한 용도 또한 사교육시설로의 변화로, 타 용도와 비교하여 가장 큰 면적 변화가 있는 것을 파악하였다. 사교육시설 다음으로는 소매점, 오락 및 여가, 음식점, 업무, 사설 교육 지원시설, 주거 순으로 용도 변경이 많이 발생하였다. 주거시설로의 용도 변경이 가장 적은 이유는 도곡로77길의 용도 변화는 주거시설의 타 용도로의 변화 위주로 진행되었기 때문이며, 이중 가장 눈에 띄는 변화가 사교육시설로의 변화이다. 이는 사교육시설이 단기간에 수요에 맞추어 발 빠르게 변화하고 있는 것을 대변한다.

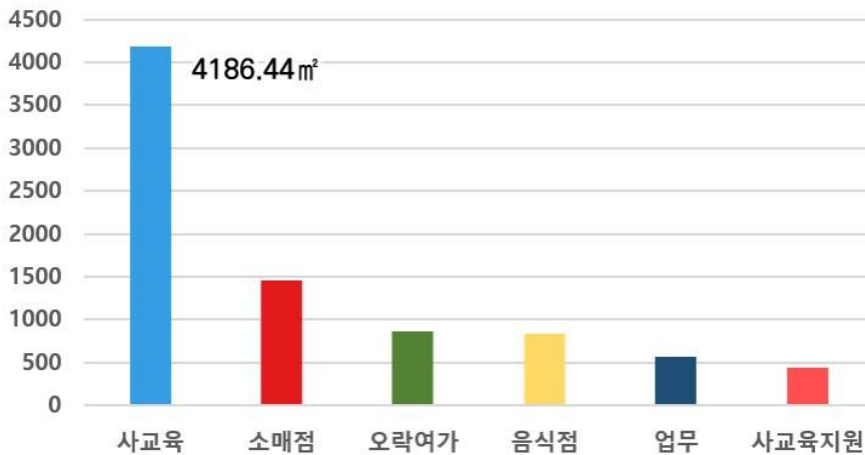


그림 49 용도별 변화한 총면적

오락 및 여가시설 또한 현황인 636㎡에 비교하여 867㎡로 많은 변화가 있었는데, 해당 시설인 노래방, PC방의 경우 대치동의 주요 유동인구인 10대들의 놀이 장소로 많이 이용되는 공간이다.

그림 50, 51은 층별 용도 변화 양상이다. 지하 1층은 임대료가 저렴하고 접근에 유리하나 채광에 불리하다는 단점이 있어 접근성과 저렴한 임대료가 더 중요하게 작용하는 시설 용도가 위치하는 경향이 있다. 도곡로77길 또한 이러한 맥락에 따라 오락 여가시설을 필두로 음식점, 사교육시설, 사교육 지원시설로의 용도 변화 순으로 많이 일어나고 있었다. 가로에 바로 접한 지상 1층에서는 소매점, 음식점으로의 용도 변화가 가장 많이 발생하였다. 지상 2층은 학원으로의 용도 변화가 가장 높았고, 오락 및 여가시설, 소매점, 음식점, 주거 용도로의 변화 순으로 나타나고 있었다. 3층 이상은 학원으로의 용도 변화가 73%로 가장 많은 변화가 있었으며, 업무가 15%, 오락 및 여가, 사교육 지원, 음식점으로의 변화가 나타났다.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017계
지하1층																	0
주거																	0
소매점																	0
음식점																153.46	153.46
학원								110.08									110.08
학원지원								99.82									99.82
업무																	0
오락여가								311.5									311.5
계																	674.86
지상1층																	0
주거																	0
소매점	36.85					423.37	425.56	116.48				50.12	82.41	119.03			1171.41
음식점						215.48	207.45						155.26				453.15
학원																	207.45
학원지원												206.28					206.28
업무																	0
오락여가										271.44							271.44
계																	2309.73



그림 50 도곡로77길 층별 용도 변화 양상

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017계
지상2층												83.52					83.52
주거								172.38									172.38
소매점																	153.78
음식점										112.5	168.84	126.88	141.47	218.2	153.78		1141.7
학원	226.96					146.85											0
학원지원																	0
업무																	283.74
오락여가															283.74		1835.12
계																	
3층 이상															110.64		110.64
주거															110.64		0
소매점																	0
음식점																	0
학원	60.26		210.4	174.88							344.88	1003	523.1		269.44		2585.93
학원지원											135.3						135.3
업무								272.81	157.02			110.64					540.47
오락여가								162.54									162.54
계																	3534.88

그림 51 도곡로77길 층별 용도 변화 양상



대상지의 용도 변화 양상은 일반적인 다세대 밀집 주거지역의 상업화 변화 양상과는 차이가 있다. 이한울(2016)에 따르면 문화 상업가로 인 홍대의 경우, 다세대주택이 상업화 할 때, 지하1층, 1층 드문 경우 2층까지 주거시설의 상업화가 진행되는데, 이 경우 독특한 카페나 레스토랑, 펍 유형의 시설로 가장 많이 변화하였다. 한편, 이인성(2013)에 따르면 가로수길 또한 가로의 저층부 공간이 소매점, 음식점 위주로 상업화되고 가로 활성화가 진행되면서 2층 주거시설 또한 상업화되거나 업무시설로 변화하는 경향이 있음을 밝혔다.

대상지의 경우 지하1층은 오락 및 여가시설과 사교육 지원, 지상 1층의 경우 소매점 및 음식점 위주의 시설이 분포하며, 동일한 시설로의 용도 변화가 주로 많이 나타났다. 주목할 점은 3층 이상의 용도 변화의 73%가 사교육시설로 용도 변화가 나타난 것이다. 사교육시설로의 용도 변화는 주거시설에서 사교육시설로, 혹은 사교육시설에서 다른 사교육시설로 변화가 진행되었다.

이렇듯 2010년 이후 ‘사교육시설 확산 현상’ 이 발생한 도곡로77길에서는 주거시설이 사교육시설로 변화하여 대상지 내로 사교육시설이 확산함에 따라 기존의 주거시설 및 업무시설이 감소하였다. 또한, 사교육시설로 용도가 변화한 시설의 경우, 다시 사교육시설로 변화가 많이 나타난 것은 사교육시설이 빠르게 같은 용도 내에서 전환되고 있음을 의미하며, 이는 대학입시 변화 흐름에 빠르게 적응하는 대치4동의 사교육 시장 흐름을 대변한다.

그림 54는 시설별 면적 변화 양상을 나타낸 그래프이다. 도곡로77길에서는 ‘사교육시설 확산 현상’ 이 발생함에 따라 사교육시설 면적이 빠르게 증가하고 있었으며 이와 비슷한 양상으로 사교육 지원 상업시설, 오락 및 여가시설이 증가하였다. 더불어 음식점 또한 증가하여 ‘사교육 시설 확산 현상’ 이 발생하고 가로가 활성화됨에 따라 함께 증가하는 시설을 파악하였다. 반면, 주거, 소매점, 업무시설은 감소하는 흐름을 보였다.

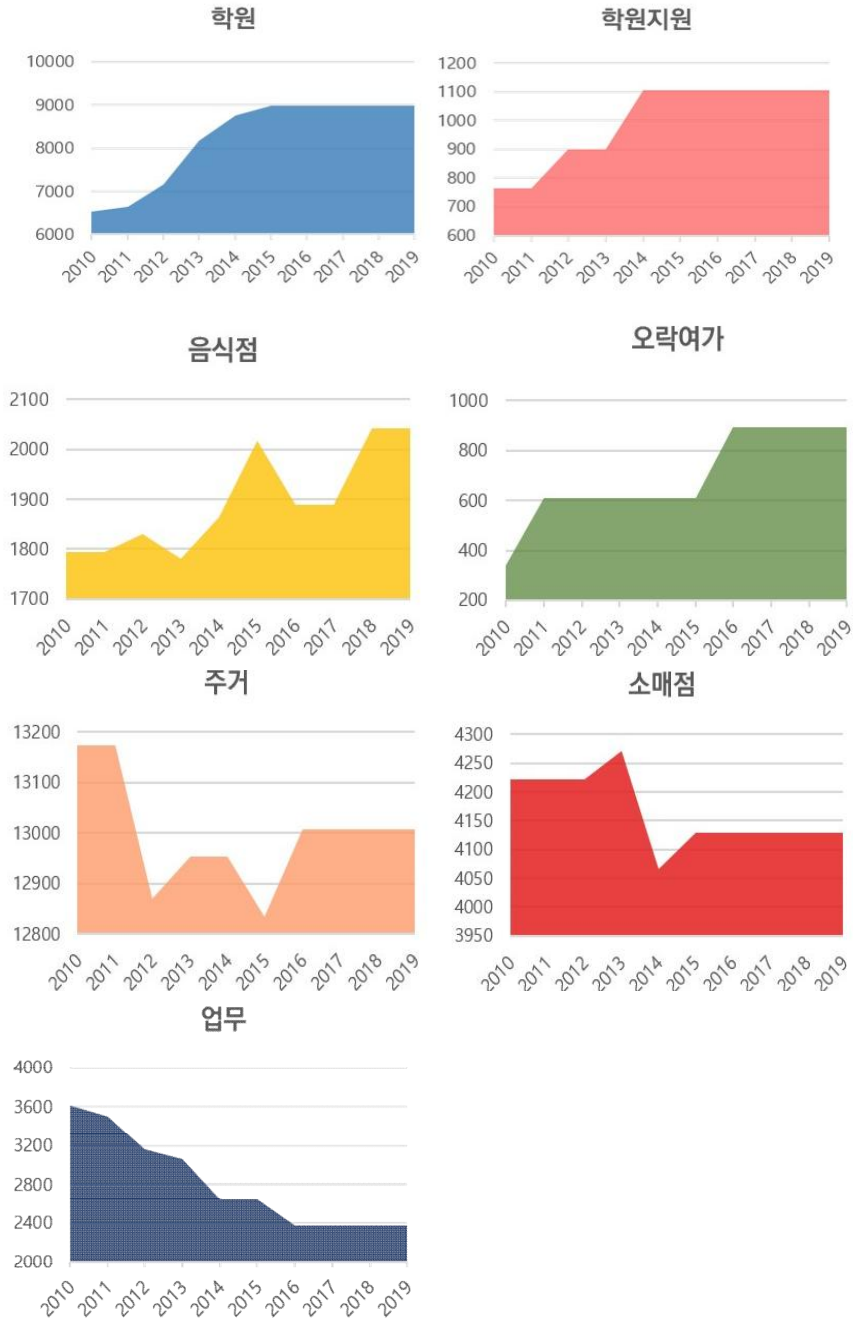


그림 52 시설별 면적 변화 양상

4.4. 소결

4장에서는 서울시의 대표 학원가인 대치동의 ‘사교육 공간 확산 현상’ 중 저층 주거지역에서 나타난 사교육시설의 확산 양상을 서울시 학원 및 교습소 데이터를 좌표화하고, 온도지도를 통해 5년 단위로 수직·수평적 학원 분포를 분석함으로써 전반적인 변화 흐름을 파악하였다. 분석을 통해 변화가 뚜렷하게 나타난 가로를 분류하여 ‘사교육시설 확산 가로’로 나타난 세 개 가로를 추출하였으며, 이 중 도곡로77길의 2010년부터 2019년까지의 용도별 변화 양상을 분석하였다.

먼저 학원과 교습소는 대상지에서 10년에 걸쳐 증가하면서 서로 다른 양상으로 확장하였다. 학원은 기존 대치동의 중심 학원가인 도곡로와 삼성로 즉, 대치동 학원가의 주축으로 작용하는 간선도로 위계의 ‘중심 학원가로’로부터 블록 내부로 침투하는 방향으로 확산한 반면, 교습소의 경우 블록 내 집산도로인 ‘교습소 중심 가로’ (삼성로 67길)로부터 블록 외곽으로 확장하는 방향으로 확산이 진행되고 있었다. 반면, ‘학원 확산 가로’와 교습소가 확산한 ‘교습소 확산 가로’가 도곡로 63길, 도곡로 77길, 삼성로 61길로 일치하고 있었다.

이렇듯 2010년 이후 ‘사교육시설 확산 현상’은 가로를 중심으로 변화가 나타나고 있었으며, 5년을 주기로 점진적으로 더 위계가 낮은 주거지를 향해 확장하고 있었다. 이러한 변화는 저층 주거지 내 정주한 주거 환경을 침해가 우려될 정도로 ‘사교육시설 확산 가로’ 이외에도 ‘사교육시설 확산 진행 가로’들을 향해 빠르게 진행되고 있어 이러한 현상에 대한 데이터를 바탕으로 한 면밀한 현장조사가 필요한 시점이라고 판단하였다.

‘사교육시설 확산 현상’이 가장 두드러지게 나타난 가로는 세 가로 중 도곡로77길로, 이를 대상으로 사교육시설 확산 가로의 용도 변화 양상을 분석하였다. 대상지에서 특징적으로 나타나는 ‘시설 교육시설 지원 시설’을 포함하여 주거, 시설 교육시설, 소매점, 오락여가, 음식점,

업무, 기타 시설의 입면 분포 현황 및 용도 변화를 분석하였다.

입면 현황 분석을 통해 사교육시설+음식점/소매점, 주거+사교육시설+음식점/소매점, 주거+사교육 지원시설과 같은 용도복합 유형이 관찰되었다. 또한, 가로 용도 변화 흐름을 통해 사교육시설은 사교육 지원, 소매점, 음식점 시설과 함께 증가하고 있었다. 이는 사교육시설이 저층부의 사교육 지원, 소매점, 음식점과 수평, 수직적으로 상호작용하며 확산하고 있음을 의미한다.

이러한 용도 변화 흐름을 분석했을 때 나타난 특징은 다음과 같다. 저층부인 지하 1층은 오락 및 여가시설과 사교육 지원, 지상 1층의 경우 소매점 및 음식점 위주의 시설이 분포하며 용도 변화 또한 같은 시설로의 변화가 주로 많이 나타났다. 이는 선행연구에서 살핀 문화 상업가로나 다세대 주거지의 상업화 유형과 상업이 저층 주거지 내로 확산한다는 점에서 같은 맥락을 가지나, 상층부 용도에 있어 문화 상업가로의 상업화와는 차이를 보인다.

첫째, 학원화 과정에서 변화한 건축물의 대부분이 3층 이상의 용도가 사교육 시설로 변화하였다는 점이다. 용도 변화의 73%가 사교육시설로 용도 변화가 나타났으며, 사교육시설로의 용도 변화는 주거시설에서 사교육시설로, 혹은 사교육시설에서 다른 사교육시설로 변화가 진행되었다. 이는 문화 상업가로의 주거지 상업화의 특징인 2층 이하의 저층부가 상업화되거나 재건축을 통한 대형 상업이 입지하게 된다는 특징과는 수직적 용도의 변화에서 큰 차이가 있다.

둘째, 3층 이상의 수직 공간이 사설 교육시설로 변화함과 더불어 대상지는 2층 이하의 저층부가 일반 상업시설로 상업화되는 것이 동시에 나타났다는 점이다. 사설교육 시설의 활성화를 통해 학원 수요자 또한 증가하면서 이를 지원하는 사설 교육 지원시설의 등장은 사설 교육시설의 활성화가 하층부 일반 상업시설들이 이루는 상권 활성화와 긴밀한 연관이 있는 것임을 나타낸다.

이상으로 사교육시설이 다세대 밀집 지역에서 시간의 흐름에 따라 어떻게 확장해 나가고 있는지를 물리적으로 관찰하였으며, ‘사교육 공간 확산 현상’ 이 문화 상업가로의 상업화와는 어떤 차이가 있는지 파악하였다. 사교육시설은 단일 용도가 아닌 사교육 지원시설, 소매점 등과 함께 확산하는 것을 관찰할 수 있었다.

‘사교육시설 확산 현상’ 은 대표 학원가인 대치동 학원가에서도 저층주거지 공간에서 두드러지게 나타나는 도시 구조의 변화 양상이다. 이러한 물리적 변화 흐름의 이면에는 지원시설의 활성화에서도 보여지듯, 그 주체들이 중요한 역할을 하고 있음을 예측할 수 있다. 따라서 사교육 지원시설들과 상호작용하는 주체는 누구이며, 주체에 따라 어떻게 상호작용이 일어나고 있는지에 대한 이해가 필요하다고 판단하였다.

다음 5장에서는 ‘사교육 공간 확산 현상’ 의 이용 주체를 이해함으로써 다세대 밀집 주거지역의 사교육 공간의 특징적 공간별 상호작용을 이해하고자 한다. 먼저, 사교육 공간을 이용하는 주체들의 인터뷰를 통하여 대치4동 학원가 이용 주체와 그 네트워크를 파악한다. 이러한 이용 주체간 상호작용과 선행연구를 통해 사교육시설과 상호작용하는 사교육 공간을 재분류하고 공간 다이어그램으로 도식화한다. 이를 통해 대치4동의 사교육 공간이 여타 다른 아파트의 학원가와는 차이가 있는 공간구조를 형성하게 되었는지를 밝히고자 한다.

제 5 장 대치동 학원가 사용주체 특이성

5.1. 이용 주체 네트워크

대치동 학원가 이용자들의 학원 이용 행태와 학원가에 대한 인식을 직접 알아보기 위해 2019년 4월 20일 대치4동에 있는 길거리 보행자를 중심으로 이용 행태 및 공간 인식에 관한 인터뷰를 진행하였다. 거주자 및 사교육 공간 소비 주체와 사교육 공간 생산 주체로 나누어 인터뷰를 진행하였다.

5.1.1. 거주자 및 사교육 공간 소비 주체

인터뷰는 사교육시설 소비 주체인 10대 학생과 40대, 50대 학부모, 대상지에 거주하지만, 사교육시설을 이용하지 않는 20대 남성과 70대 남성 거주자를 대상으로 진행하였다. 인터뷰 질문은 ‘대상지에서의 평소 일과는 어떻게 보내는가?’, ‘어떠한 시설을 주로 이용하는가?’, ‘대상지에서 살기에 좋은 동네이며 만족하는가?’의 세 가지를 통해 진행되었다.

“주말에는 보통 스터디 카페에 가서 공부 공부를 해요...몇몇 학원은 대치4동에 있는 학원에 다니고 있어요. 학원과 집 사이에 들를 수 있는 음식점이나 카페가 많아서 자주 이용해요. 쉬는 시간에 나가서 편의점이나 패스트푸드점에 가서 간단한 간식을 사 먹는 편이고, 끝나고 집으로 귀가하기 전에 친구랑 코인노래방에 가서 스트레스를 풀기도 해요.” -10대 여, 대치동 거주

10대는 대표적으로 사교육 시설을 이용하는 소비 주체로, 하루의 일과가 학교, 학원, 집으로 크게 구성된다. 세 공간 사이를 이동하는 시간 혹은 쉬는 시간에는 학원가 저층부에 있는 사설교육지원시설 및 상업시설들을 이용하고 있었다.

“중학생 시절부터 거주했는데, 학생 때는 학교 집 학원에만 있어서 동네에 대한 생각이 없었어요. 지금은 좀 부정적이에요. 친구들과 놀 때에는 주로 술집이나 당구장, 피씨방 등에 가긴 하는데, 사실 이 동네에 어디 가서 놀만한 곳은 없죠. 멀리 다른 동네로 나가는 편이에요... 때때로 운동을 하고 싶을 땐 양재천까지 가서 농구를 하거나 맨손운동을 주로 해요. 문화공간이라고 할만한 곳도 전혀 없어요. 골목을 걸을 때에는 부정적인 느낌이 먼저 들고 빨리 빠져나오고 싶어요. 보행자와 자동차 중 누가 먼저 갈지 항상 애매하고...질서가 없죠. 매일 학원 등하교 시간만 되면 시끄럽고 불편해요.” -20대 남, 대치동 거주

20대 더 이상 사교육 시설을 이용하는 주체가 아닌 집단이다. 피진행자의 경우 10대 이래로 지속해서 대치동에 거주하고 있는 거주민으로, 10대 시절과는 다른 관점으로 대치동 공간을 바라보고 있었다. 대치동 학원가 공간은 사설 교육 시설과 사설 교육 지원시설과 같은 학원 위주의 시설이 대부분이기 때문에 20대들이 여가시간을 보내는 문화공간이나 위락시설이 부족해 평소 여가시간은 대치동 이외의 지역에서 주로 이용하고 있었다. 더불어 학원으로 인한 차량 통행 문제로 인한 불편함을 호소하고 있었다.

“오늘은 카페에서 책을 읽다가 저녁에 아이를 픽업 하러 갈 예정이에요. 초등학교 저학년인데, 일주일에 학원을 5개 정도 다니고 있어요. 주중에는 대치동에서 보내고, 주말에는 박물관이나 미술관 등 아이들과 함께 구경할 수 있는 관람시설에 가려고 노력하고 있어요. 엄마들 차 때

문에 주차할 곳이 거의 없어요. 차가 지나가야 할 곳에 주차가 되어 있는데 그건 좀 아닌 것 같아요. 대치동 주거 환경에는 항상 만족하고 있어요. 편의시설이 매우 많고, 아이들을 키우기에 좋죠. 애들 없을 때에는 카페나 네일케어, 마사지 등을 받으러 가기도 좋구요.” -40대 여, 대치동 거주

“주중 일과는... 학원에 애들을 보내고, 아이들이 없는 오전에는 쉬다가 아이들이 오면 숙제를 체크하고 학원에 보내요. 학교 행사에도 적극적으로 참여하고 있고요. 아이들 저녁 같은 경우는 미리 싸서 차 안에서 먹이거나, 중간 중간 간식거리를 사 먹이든가 해요. 대치동 저는 정말 좋아요. 아이들 뿐 아니라 부모들까지 점잖고 매너가 좋은 편이거든요. 깊이 있게 사귀기 어렵다는 사람들도 있는데, 남한테 피해도 안주고 저는 만족해요. 유흥가 같은것도 없고, 학원가 있는 쪽에 지하철이 하나 더 생기면 좋긴 하겠네요. ” -50대 여, 대치동 거주

40대와 50대는 10대와 함께 대표적으로 사교육 시설을 이용하는 소비 주체로 대치동에 대한 거주 만족도 및 편의시설에 대한 만족도가 보편적으로 높았다. 주부를 대상으로 인터뷰가 진행되어 일과는 대부분 자녀의 시간을 중심으로 구성되어 있음을 알 수 있었다. 이 과정에서 이들을 학교와 학원, 집 사이를 이동하는 아이들을 돌보기 위해 차량 이동을 불가피하게 이용하는 한편, 이에 대한 불편함 또한 언급하고 있었다.

“저는 계속 여기 살았어요... 오래 살긴 했는데, 어디 주로 가는 곳은 없어요. 32년 정도 됐죠. 처음 이사 왔을 때에는 전체가 다 단독주택이었는데 지금은 다 다세대로 바뀌었어요. 단독주택 가진 사람들은 그거 보기 싫어서 이사 간 사람들도 있어요. 조용히 살려고 했더니 주차난이 너무 심해졌어. 여긴 다 학원 중심으로 돌아가요. 골목길 안까지 학원들이 들어왔어. 주민들이 자주 바뀌는데, 이사를 왔다가 집세 올라가면 나가고...” -70대 남, 대치동 거주

70대는 사설교육시설을 이용하지 않는 거주자로, 대치4동에 오래 거주하여 다세대 밀집 지역으로 변화하기 이전인 단독주택 밀집지역을 회상하고 있었다. 때문에 현재 주거지가 학원 위주의 공간으로 변화한 현상을 부정적으로 인식하고 특히 차량에 대한 불편함을 호소하고 있었다.

이와 같이 대상지에서 사교육시설을 소비하는 주체와 소비하지 않는 주체의 대상지에 대한 만족도에는 상당히 차이가 있어, 사교육시설 이용 여부에 따라 의견이 충돌되는 것을 파악하였다.

먼저 사교육시설을 이용하는 주체들의 경우 대상지의 사교육 공간과 더불어 지원시설 및 인근 소매점, 음식점을 이용하고 있었으며, 대상지에서 이러한 다양한 시설들을 이용함으로써 대상지 공간에 대한 만족감을 느끼고 있었다. 반면, 사교육 공간으로 인해 발생하는 소음이나 차량통행의 불편함을 언급하였다.

사교육시설을 이용하지 않는 거주자의 경우 대치4동 저층 주거지 공간에 대한 불편함을 호소하고 있었다. 주거지 내로 학원이 들어오기 시작하면서 주거 환경이 소음, 차량, 보행 통행의 불편함으로 인해 침해되고 있다고 주장하고 인근 상업시설들이 사교육 공간 위주로 형성되어 있어, 사교육 이용 주체에 대한 불편함과 갈등을 드러내고 있었다.

이로써 대치동 사교육 시설을 활발하게 이용하는 10대와 40대가 사설 교육 시설을 주로 이용하는 소비 주체로써 학원의 확산에 지대한 영향을 미치고 있음을 파악하였다. 이들은 사설교육시설을 이용함과 동시에 활발하게 인근의 사설 교육 지원시설들을 이용하고 있었는데, 학생의 경우 학업과 관련된 스터디카페, 독서실 및 간단한 음식점, 편의점과 같은 편의시설 이용하고 있었으며, 40, 50대 학부모의 경우 네일 케어, 마사지 등의 편의 시설을 이용하여 배후 상업시설의 활성화에 이들이 큰 수요층을 이루고 있음을 파악 할 수 있었다.

5.1.2. 사교육 공간 생산 주체

사교육 공간 생산 주체 인터뷰는 사교육시설 상담실장을 대상으로 진행하였다. 인터뷰 질문은 ‘사교육시설의 운영 주체는 어떻게 구성되어 있는가?’, ‘각 운영 주체는 어떠한 상호관계를 형성하고 있는가?’, ‘단기 원룸 및 학사 시설을 이용하는 학생을 위한 수업은 어떻게 진행되는가?’의 세 가지를 통해 진행하였다.

“협력하는 주체는 상담팀, 전산팀, 총무팀 등 지원팀 / 개인 강사 / 학원장 / 연구소(소장님)와 같은 컨설팅 업체로 구성되어있고 평소에는 학부모들에게 상담팀과 상담을 하고 설명회를 통해 컨설팅에서 학부모, 학생과 소통을 해요. 큰 학원 일수록 대기업처럼 더 세분화되어있고, 일 타강사님들의 경우 여러 학원에서 임금을 받고 수업을 진행해요.

학원끼리도 주고받는 정보가 있어요. 원장님이나 대표님들 사이에 네트워크가 있어요. 모임도 있고. 강사 정보도 공유하고 학원 확장이 가능해지는 하나의 루트예요. 설명회도 협력해서 진행해요... 연구소 소장님들이 보통 설명회를 주도하죠. 학원들과 연계해서 학생들과 대입 데이터베이스를 토대로 연구를 해서 입시 컨설팅을 하시는 분들이죠. 설명회를 통해서 엄마들은 정보를 전달받고 학원 입장에서는 다시 데이터베이스를 모으죠. 수시의 경우에는 학생부 종합관리를 위해 자소서도 쓰고, 학생부 관리도 해야 하고, 비교과도 관리해야하는데 이런 부분들을 입시 컨설팅을 해주면서 학원 홍보를 해요. 학원들이랑 연계가 다 되어있어요. 상부상조 하는거죠. ” -L 상담실장

“원룸은 지방이나 강북쪽 엄마들이 구해서 써요. 지방 아이들의 경우에는 수서역에 SRT가 들어오고 나서부터는 대전같이 먼 지역에서도 주말동안 학원에 통학도 하죠. 대치4동에 원룸이 상당히 많은데, 6개월 단위로 원룸을 빌려 엄마가 와서 돌보고, 주말에, 방학에 학원 다니고...

‘학사’ ‘같은 시설은 독학재수 프로그램의 경우에 많이 이용해요. 보통은 인가를 하나는 학원, 하나는 독서실로 해서 끝나면 건너가서 자습하는 형태로 연계를 해서 (학원이 끝나는 10시를 넘어서) 추가 수업을 진행하는 경우가 많아요. 대형 재수 종합학원은 수업의 질이 아무래도 콘텐츠, 강의력 차원에서 떨어지기 때문에 독재관에서 필요한 일타선생님의 수업을 골라가면서 듣는 경우가 많아요. ” -M 상담실장

인터뷰를 통해 사교육 공간 내에서 각 행위 주체 간 역할과 상호작용을 파악할 수 있었다. 이러한 형태의 학원 구조에서 더 작은 학원이나 교습소일수록 다 갖추어지지 않는 채 크고 작은 집단을 형성한다.

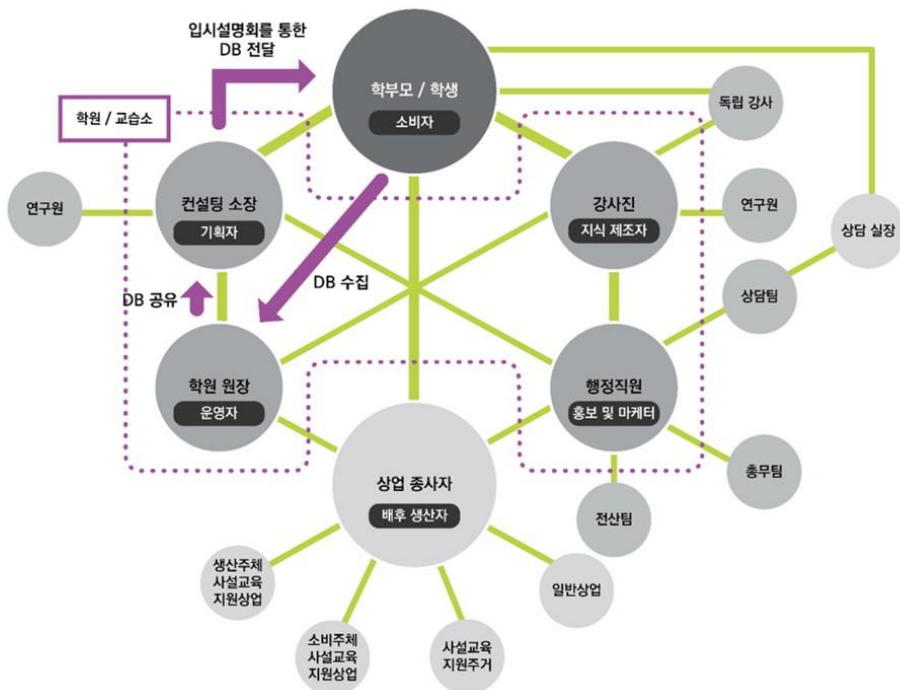


그림 53 사교육시설 이용 주체 간 네트워크

그림 53을 통해 사교육 공간을 이용하는 주체들의 인터뷰와 사교육 공간을 구성하는 용도 분류를 토대로 대치4동 학원가 이용 주체 간 네트워크를 나타내었다. 네트워크는 크게 생산 주체인 사교육시설(학원/교습소)과 이를 이용하는 소비 주체인 학부모/학생, 이들의 배후에서 필요한 부수적인 지원 상업을 운영하는 상업 종사자 세 주체를 중심으로 상호작용하고 있었다.

생산 주체인 사교육시설은 학원을 운영하는 **운영자**인 학원 원장, **마케터**의 역할을 하는 시설 행정직원과 **지식**을 **제조**하는 강사진과 유명 강사일 경우 이에 소속된 연구원들, **기획자**의 역할을 하는 연구소의 소장 과 이에 소속된 연구원들 네 주체로 나누어졌다. 하나의 사교육시설을 하나의 큰 주체로 보면 대치동 학원가에는 수많은 주체가 모인 거대한 학원 조직 클러스터가 형성되어 있었다. 하나의 주체는 큰 규모의 학원으로 나타나기도 하지만, 소규모 교습소의 경우에는 운영자인 학원 원장과 와 지식 제조자인 강사만으로 구성되어 하나의 주체를 형성하기도 한다.

소비 주체는 10대와 40,50대의 이용주체로 주로 구성되어 있었고, 배후 상업을 운영하는 상업 종사자는 이들 사이에서 상생하는 경제구조를 형성하고 있었다. 이러한 배후 상업 공간은 ‘사설 교육 지원시설’로 그 공간이 나타나며, 대치동 학원가 중 특히 학원 확산 가로 of 건축물의 저층부에서 주거시설, 사교육시설을 이용하는 소비 주체들을 대상으로 서비스를 제공하고 있었다. 다음 절에서는 이에 따른 이러한 이용주체들의 상호작용이 대치동 학원가 확산 현상에 공간적으로 어떠한 영향을 미쳤는지를 파악하고자 한다.

5.2. 공간적 사교육 네트워크

5.2.1. 사교육 공간 용도 분류

4장에서 살펴보듯, 대치동 학원가 저층주거지에는 사교육시설을 주축으로 용도 변화가 진행되며, 이로 인해 특징적으로 나타나는 ‘사설 교육 지원시설’이 나타났다. ‘사설 교육 지원시설’은 사교육시설이 확산함에 따라 저층 주거지 내에서 함께 증가하고 있었다. 그러나 관찰조사와 인터뷰를 진행함에 따라 이러한 ‘사설 교육 지원시설’은 시설별로 이용하는 주체가 다르며, 주체에 따라 수직 분포 및 상호작용하는 용도가 다르게 나타나 사용 주체에 따른 공간 용도를 분류하였다.

대치4동에서 특징적으로 나타나는 사설 교육과 상호작용 하는 시설들을 성격에 따라 크게 ‘주거 서비스와 사교육 서비스가 결합한 시설’과, ‘상업 서비스와 사교육 서비스가 결합한 시설’로 나누었다. 사설 교육시설의 편리한 이용을 위해 주거 서비스를 제공하는 시설인 학사, 고시원, 단기 원룸과 같은 시설을 ‘주거 서비스와 사교육 서비스가 결합한 시설’로, 사교육 시장을 이용하는 이용자들을 보조하는 상업시설을 ‘상업 서비스와 사교육 서비스가 결합한 시설’로 설정하였다.

서울역사박물관(2017)에는 주거 공간과 사교육 공간이 결합한 공간으로 학사가 언급되어 있다. 이는 대치4동이 저층 주거지이기 때문에 나타나는 특징적 공간이며, 이 외 주거 서비스와 사교육 서비스의 중간 단계에 있는 사교육을 위해 잠시 머무르는 공간 유형으로 단기 원룸과 고시원을 포함하여 ‘사설 교육 지원 주거’로 분류하였다.

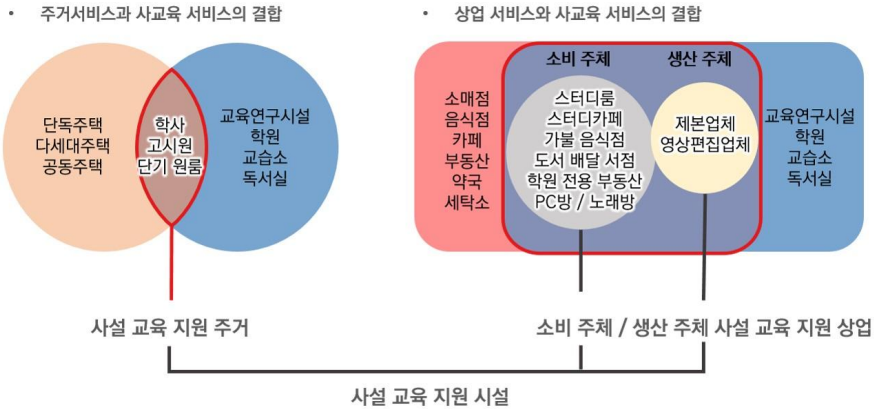


그림 54 학원 관련 용도 분류

출처 : 서울역사박물관(2017)의 주거공간과 사교육 공간의 결합 내용에
추가정보를 바탕으로 직접 작성

이에 따라 사교육시설이 대상지의 주요 공간임을 반영하여 용도 및 시설을 분류하면 다음 표7과 같다. 사교육 시설과 상호작용하는 상업시설의 경우 사교육 서비스를 제공하는 생산 주체인 학원을 주 대상으로 거래가 이루어지는 제본업체와 영상편집업체를 ‘생산 주체 사실 교육 지원 상업’으로, 학원을 이용하는 학생 및 학부모를 주 대상으로 거래를 이루는 스터디룸, 스터디카페, 가볼 음식점 등을 ‘소비 주체 사실 교육 지원 상업’으로 분류하였다. 제본업체의 경우 2장의 그림 9 학원가 동별 상업시설 분포를 통해 밝혔듯, 소규모 학원과 함께 대치4동에서 특징적으로 많이 나타나는 상업시설이다.

표 7 사교육시설 상호작용을 반영한 공간 분류

용도 분류	시설 분류	
근린생활	사설 교육	학원 교습소
	생산 주체 사설 교육 지원 상업	인쇄/출판 업체 영상편집업체 교육 연구소
	소비 주체 사설 교육 지원 상업	스터디룸/스터디카페 가볼 음식점 도서 배달 서점 학원 부동산 PC방 / 노래방
	일반 상업	소매점 음식점 일반카페 약국 세탁소 유흥주점 등
주거	일반 주거	단독주택 다세대주택 다가구주택 공동주택
	사설 교육 지원 주거	원룸 학사 고시원

‘생산 주체 사설 교육 지원 상업’은 생산 주체인 사설 교육시설이 주로 거래를 진행하는 발주자이자 소비자이며, 학생과 학부모 또한 소비자로서 이 시설을 이용한다. 따라서 이 공간은 사설 교육시설 및 일반 상업 사이에서 상호작용하게 된다.

‘소비 주체 사설 교육 지원 상업’의 경우 사설 교육시설을 이용하는 주체인 학생과 학부모가 주된 고객층이 되어 이용하는 공간으로, 일반 상업과의 차이점은 사교육시설이 없는 경우 일반적으로 활발하게 나타나지 않는 상업서비스 혹은 시설이라는 점이다. 그러나 대상지에서는 앞선 4장의 분석과 같이 오락 및 여가시설과 같은 ‘소비 주체 사설 교육 지원 상업’이 2층 이상 혹은 지하 1층 공간에서 활발하게 변화하고 있었다. 따라서 주요 고객층이 이미 확보된 대상지의 ‘소비 주체 사설 교육 지원 상업’의 경우 주거시설과 일반 상업시설, 사설 교육시설 사이에서 상호작용하게 된다.

‘사설 교육 지원 주거시설’의 경우 주거시설과 사설 교육시설 사이에서 상호작용하게 된다. 특히, 아파트 주거지에서는 불가능한 주거시설 내 시설 배치가 대상지인 저층 주거지역 내 수용이 가능하여 대치동에서도 저층 주거지에서만 유일하게 발견되는 시설 유형이다. 이러한 시설 유형의 경우 건축물 한 동을 전체적으로 사용하는 경우와 사설 교육시설과 같이 3층 이상의 일부 층을 점유하고 있는 형태로 그 공간이 나타나는 특징을 보인다.

대분류를 상업과 주거 용도로 분류하였으나, 대치4동 다세대 밀집 주거지역에는 주거 및 상업 시설, 교육 연구시설과 같은 단일 용도뿐 아니라 상업과 주거의 복합용도 건축물 또한 다수 분포하고 있다는 점을 고려하면 위 시설들은 대치동 학원가 내에서 다양한 유형으로 복합되어 건축물을 구성하고 있음을 예측할 수 있다.

5.2.2. 공간적 사교육 네트워크

사교육 공간은 다세대 주거지역에서 다양한 용도가 복합되는 양상을 보인다. 주체를 중심으로 상호작용을 고려하면 ‘생산 주체 사설 교육 지원 상업’의 경우 사교육시설과 일반 상업 사이에서, ‘소비 주체 사설 교육 지원 상업’의 경우 주거시설과 일반 상업, 사교육시설 사이에서, ‘사설 교육 지원 주거’ 시설의 경우 주거와 사교육시설 사이에서 상호작용하게 된다. 그림 55는 이러한 다세대 주거지역에서의 공간적 상호작용을 나타낸 평면적 다이어그램이다.

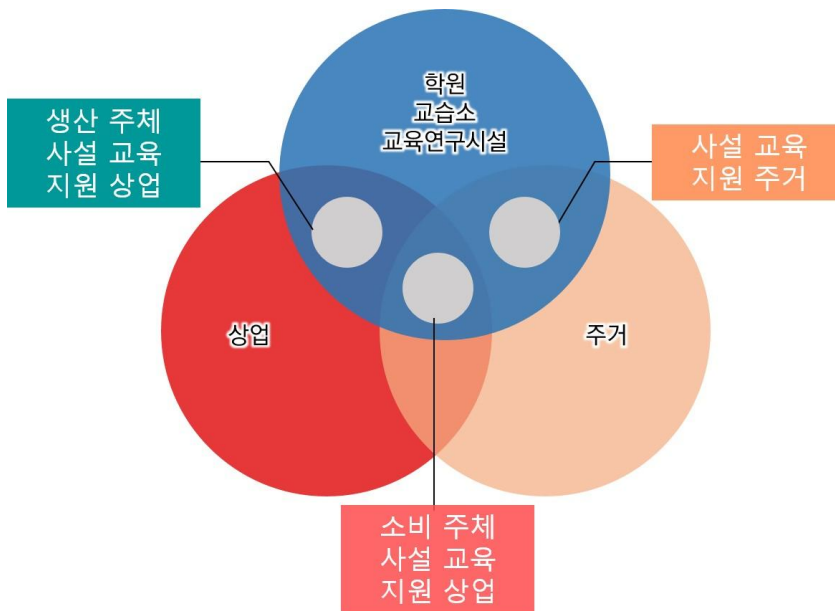


그림 55 다세대 주거지역 사교육 공간구조

또한 그림 56은 앞서 살펴본 이용 주체를 고려한 다세대 주거지역의 사교육 공간구조를 아파트 공간구조에 적용한 평면적 다이어그램이다. 한국의 아파트단지에서 상가는 단지 경계부 가로변으로 나오는 단지 입구 경계부의 근린생활 상가로 변화하였으며, 이러한 아파트 상가의 배치 방식은 1980년대 이후 건설된 대부분의 신도시 아파트단지에서 전형이 되었다.¹⁵⁾ 따라서 아파트와 같은 주거 형태에는 대규모 주거 건축물 내로 다른 공간이 침투하기 힘든 공간구조가 형성되어 있다. 경계부로 있는 근린상가에 배치되는 공간에는 ‘사설 교육 지원 주거’ 공간이 포함될 수 없어, 공간의 다양성에 한계가 있다.

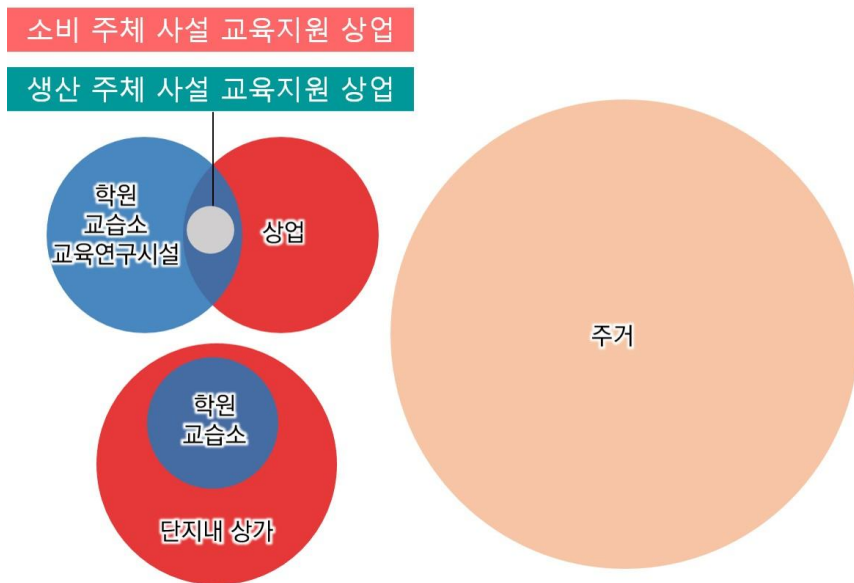


그림 56 아파트 주거지역 사교육 공간구조

15) 이상헌(2018) 재인용

선행연구에서 살펴보았듯, 한국의 학원가는 아파트 주거지 위주로 형성되어 있으나, 서울의 대표적인 학원가인 대치동에서는 공간적으로 유일하게 다세대 주거지역의 사교육 공간이 활성화되는 사교육 확산 현상이 나타났다. 이러한 도시 공간의 변화는 사교육 공간을 이용하는 소비주체 및 생산주체, 그 배후의 지원 주체 세 주체를 중심으로 형성되었으며, 이용 주체들의 상호작용에 따라 대치동 학원가 공간은 여타 상업화 가로나 학원가와 다른 공간적 특이성을 지니게 되었다.

그림 57와 58을 통해 이러한 공간적 다양성을 3차원적인 다이어그램으로 나타내었다. 학원 확산 현상이 나타나는 다세대 밀집 지역에서는 다양한 주체가 이용하는 문화시설, 주거시설, 사설 교육 지원 주거, 상업시설, 소비 주체 사설 교육 지원 상업, 생산 주체 사설 교육 지원 상업, 및 사교육시설들이 수직적으로 복합되며 다양한 유형의 건축물이 나타난다.

아파트 주거지역의 경우 주거지 내로는 학원 확산이 진행되지 못하며, 용도복합에의 한계가 있어, 주거시설, 상업시설, 소비 주체 사설 교육 지원 상업, 생산 주체 사설 교육 지원 상업, 및 사교육시설들이 일부 근린생활시설이나 아파트 상가에 복합되는 유형 분포를 보인다.

이를 통해 아파트 주거 지역 보다는 다세대 주거 밀집 지역에서 공간적으로 각각의 지원시설들은 더욱 복합적으로 작용하고 있음을 알 수 있다. 다세대 주거지역의 수용력 있는 공간구조에 따라 사교육 지원시설들은 여타 다른 아파트 생활권의 학원가와 달리 다양한 유형으로 건축물에 자리 잡아 대치4동 다세대 주거 밀집 지역의 다양한 용도 복합을 이루는 도시 공간구조를 형성하고 있었다.

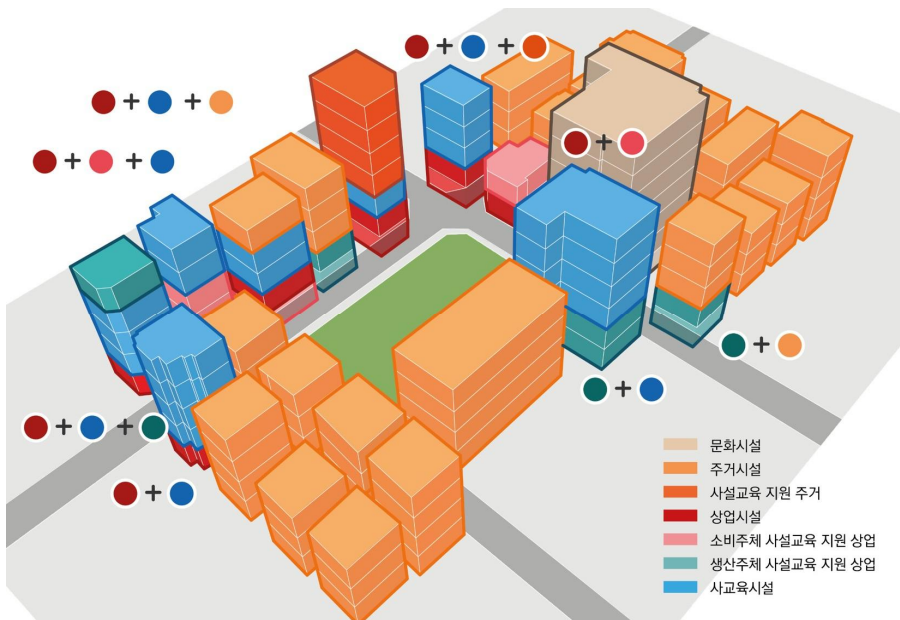


그림 57 다세대 주거지역 사교육 공간구조 (3D)

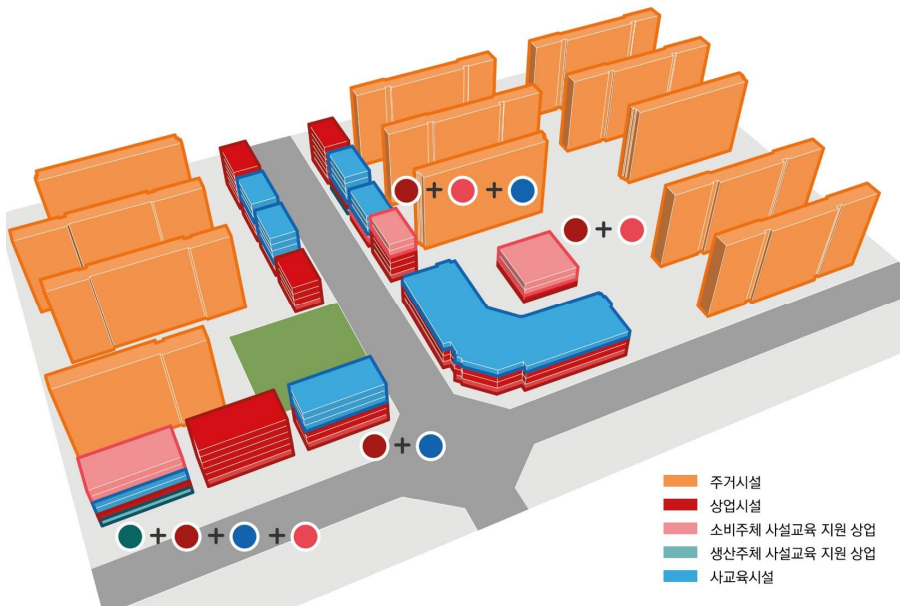


그림 58 아파트 주거지역 사교육 공간구조 (3D)

5.3. 소결

5장에서는 ‘사교육 공간 확산 현상’의 이용 주체를 이해함으로써 대치동에서 나타나는 특징적 사교육 공간을 파악하였다. 이는 대치동이 서울의 대표적인 학원가로 자리 잡을 수 있었던 도시 공간적인 요인을 시사한다. 사교육 공간을 이용하는 주체들의 인터뷰를 통하여 대치4동 학원가 이용 주체와 그 네트워크를 파악하고 이를 통해 사교육 관련 시설을 재분류하고 저층 주거지의 사교육 공간과 기존 아파트 주거지의 사교육 공간의 차이점을 다이어그램으로 도식화하였다.

인터뷰 결과 생산 주체인 사교육시설은 학원을 운영하는 운영자인 학원 원장, 마케터의 역할을 하는 시설 행정직원과 지식을 제조하는 강사진과 유명 강사일 경우 이에 소속된 연구원들, 기획자의 역할을 하는 연구소의 소장과 이에 소속된 연구원들 네 주체로 나누어졌다.

소비 주체는 10대와 40,50대의 이용주체로 주로 구성되어 있었고, 배후 상업을 운영하는 상업 종사자는 이들 사이에서 상생하는 경제구조를 형성하고 있었다. 이러한 배후 상업 공간은 ‘사설 교육 지원시설’로 그 공간이 나타나며, 대치동 학원가 중 특히 학원 확산 가로의 건축물의 저층부에서 주거시설, 사교육시설을 이용하는 소비 주체들을 대상으로 서비스를 제공하고 있었다.

이용 주체들은 대치동 학원가의 ‘학원 확산 현상’의 중심이 되어 대치동 학원가를 이끌어가고 있어, 이에 따를 용도 분류를 진행하고 대치동 사교육 공간의 공간 구조를 분석하였다. 사교육 공간을 지원하는 시설 용도 분류를 ‘생산 주체 사설 교육 지원 상업’과 ‘소비 주체 사설 교육 지원 상업’, ‘사설 교육 지원 주거’로 분류하였다. 이를 토대로 파악한 대치4동 학원가 이용 주체 간 네트워크는 크게 사교육시설인 학원/교습소와 이를 이용하는 소비자인 학부모/학생, 이들의 배후에서 필요한 부수적인 지원 상업을 운영하는 상업 종사자 세 주체를 중심으로 상호작용하고 있었다.

사교육 공간의 네트워크를 공간 다이어그램을 통해 아파트 주거지와 다세대 밀집 주거지를 비교한 결과 다세대 주거 밀집 지역에서 공간적으로 각각의 지원시설들은 더욱 복합적으로 작용하고 있음을 알 수 있었다. 다세대 주거지역의 수용력 있는 공간구조에 따라 사교육 지원시설들은 여타 다른 아파트 생활권의 학원가와는 달리 다양한 유형으로 건축물에 자리 잡아 대치4동 다세대 주거 밀집 지역의 다양한 용도 복합을 이루는 도시 공간구조를 형성하고 있었다.

이러한 공간구조를 통해 형성된 대치동 학원가의 고유한 도시공간은 다른 아파트 주거지나 문화상업 가로와는 구별되는 이용 수요가 존재했기에 발생하였다. 이에 본 연구는 ‘사교육 일번지’라 불리는 대치동 학원가의 확장 양상을 이해하였다는 점에 의의가 있다. 대치4동 대상지의 향후 균형 있는 도시 변화를 위해서는 본 연구에서 파악한 대상지의 고유한 특성을 발판으로 지역 특성에 맞추어 어떠한 방향으로 관리해 나갈 것인가에 대한 고민이 필요한 시점이다.

제 6 장 결론

7.1. 연구 결과 및 요약

이 연구에서는 대치4동 다세대 주거 밀집 지역에 ‘사교육시설 확산 현상’으로 인해 특징적으로 나타난 저층 주거지 사교육 공간조직을 1) 형성 배경을 이해하고 2) 현상으로 인한 공간 변화과정을 분석, 3) 사교육 관련 시설의 이용 주체와 공간과의 상호작용을 분석함으로써 통찰하였다.

3장에서는 사교육시설이 빠르게 집적되고 있는 대치4동 다세대주택 밀집 지역의 형성 배경을 사회적, 공간적, 정책적 세가지 관점에서 분석하였다. 2010년 이후 공교육 내실화 및 입시 정책이 다양해지면서 사교육 시장은 입시 정책에 빠르게 발맞추어 개인화되고 다양화되었는데, 이와 동시에 대치4동 다세대 밀집 주거지역 내 학원 집적 현상이 나타나기 시작하였다. 이와 더불어 대치동 동별 상업시설 분포를 비교했을 때 대상지에는 학원 시설만 집적하는 것이 아닌 광고·인쇄 등의 특정 상업이 집중적으로 분포하고 있음을 파악하였다.

4장에서는 ‘사교육 공간 확산 현상’ 과정에서 대치4동 다세대 주거 밀집 지역에서 나타난 사교육시설의 확산 양상을 분석함으로써 전반적인 변화 흐름을 파악하였다. 2010년 이후 ‘사교육시설 확산 현상’은 가로를 중심으로 변화가 나타나고 있었는데, 5년을 주기로 점진적으로 더 위계가 낮은 주거지를 향해 확장하고 있었다. 이러한 변화는 저층 주거지 내 정주한 주거 환경을 침해가 우려될 정도로 ‘사교육시설 확산 가로’ 이외에도 ‘사교육시설 확산 진행 가로’ 등을 향해 빠르게 진행되고 있어 과도한 추가적인 확산에 대한 관리가 필요한 시점이라고 판단되었다.

또한, 변화가 뚜렷하게 나타난 ‘사교육시설 확산 가로’ 중 도곡로 77길의 2010년부터 2019년까지의 용도별 변화 양상을 분석하였다. 입면 현황 분석을 통해 사교육시설+음식점/소매점, 주거+사교육시설+음식점/소매점, 주거+사교육 지원시설과 같은 용도복합 유형이 관찰되었고, 가로의 용도 변화 흐름을 통해 사교육시설은 사교육 지원, 소매점, 음식점 시설과 함께 증가하고 있는 것을 확인하였다. 이를 통해 사교육 시설은 사교육 지원, 소매점, 음식점과 수평, 수직적으로 상호작용하며 확산하고 있음을 알 수 있었다.

저층부인 지하 1층, 1층은 오락 및 여가시설과 사교육 지원, 소매점 및 음식점 위주의 시설이 분포하여 문화 상업가로나 다세대 주거지의 상업화 유형과 비슷한 양상을 보였다. 반면, 2층 이상의 용도는 사교육시설 위주로 나타났으며, 주거시설이 사교육시설로 변화하여 대상지 내로 사교육시설이 확산함에 따라 기존의 주거시설 및 업무시설이 감소하는 것을 알 수 있었다. 사교육시설은 대학입시 변화 흐름에 발맞추어 관련 용도들과 함께 ‘사교육 확산 가로’를 따라 빠르게 주거지 내로 확산하고 있었다.

5장에서는 ‘사교육 공간 확산 현상’의 이용 주체를 이해함으로써 한국의 대표적인 학원가인 대치동 학원가에서 나타나는 특징적 사교육 공간을 파악하였다. 사교육 공간을 이용하는 주체들의 인터뷰를 통하여 대치4동 학원가 이용 주체와 그 네트워크를 파악하였다. 이러한 사교육 공간의 네트워크를 다이어그램을 통해 아파트 주거지와 다세대 밀집 주거지를 비교한 결과 다세대 주거 밀집 지역에서 공간적으로 각각의 지원 시설들은 더욱 복합적으로 작용하고 있음을 알 수 있었다. 다세대 주거 지역의 수용력 있는 공간구조에 따라 사교육 지원시설들은 여타 다른 아파트 생활권의 학원가와와는 달리 다양한 유형으로 건축물에 자리 잡아 대치동 일대의 독특한 공간구조를 형성하고 있었다.

7.2. 연구의 시사점 및 한계점

본 연구에서는 사교육 공간이 다세대 밀집 주거지 내에서 확산하는 양상이 어디에, 누구를 통해, 어떻게 확산하고 있는지에 대한 일련의 과정을 분석하였다. 확산 현상이 나타나기 시작한 2010년부터의 변화 흐름을 공간, 사회, 정책의 거시적 차원에서 분석하였고, 미시적 차원에서 사교육시설 확산 가로의 용도 변화 특성을 분석하였다. 기존의 대치동 학원 공간을 대상으로 진행된 연구들이 아파트 주거지 위주의 대로변 사교육 공간에 초점을 맞추어 진행되었다면, 이 연구에서는 대치동에서만 특징적으로 나타나고 있는 저층 주거지 내 사교육시설 집적의 배경에 대해서 집중적으로 다루었다는 점에서 의의가 있다. 또한, 연구의 결과인 사교육시설 확산 과정에서 나타난 특징적 용도 및 주체 간 네트워크와 이로 인해 형성된 저층 주거지의 사교육 공간의 도시적 특성은 지역 관리에 도움이 될 수 있을 것으로 판단된다.

연구의 결과를 바탕으로 대치4동 사교육 공간인 일반주거지역을 이해하기 위해 다음의 세 가지 시사점을 제기한다.

첫째, 다세대 주거 밀집 지역에서 ‘사교육시설의 확산 현상’이 진행된 가로와 예측되는 가로를 바탕으로 과도한 사교육시설 확산에 대한 대비한 지역을 선정하고 관리가 필요한 시점이다. 연구 결과 사교육시설 확산은 가로를 중심으로 빠르게 진행되고 있었으며, 학원의 경우 위계가 큰 가로에서 작은 위계의 가로로 진행이 이어지는 것으로 분석되었다. 따라서 분석을 바탕으로 단계별로 관리가 필요한 가로를 선정하고 급속한 변화의 관리방안을 마련함으로써 과도한 학원 확산 현상으로 인한 주거 환경 침해를 제어할 필요가 있다.

둘째, ‘사교육시설 확산 현상’이 진행된 가로의 성격과 향후 역할에 대한 고민이 필요하다. 사교육시설 확산 과정은 주거시설이 상업시설 및 사교육시설로 변화한다는 점에서 주거지 상업화와 같은 맥락으로 이해할 수 있다. 따라서 해당 가로의 성격을 주거지, 학원가 지역, 혹은 중

간 공간의 성격 중 어떠한 성격을 방향성으로 잡고 관리 방향을 마련할지에 대한 선택이 요구된다. 선택 과정에서 가로 변화 양상은 주요 고려사항이 될 수 있으며, 방향에 따라 주거지 침해 이외에도 사교육시설로 인해 발생하는 특정 시간대의 교통 침체와 보행환경의 침해 등의 공간적 문제 또한 해결할 수 있을 것이다.

셋째, 저층 주거지에서 특징적으로 나타나는 사교육 공간구조와 이용하는 주체들을 고려한 상세한 관리 계획이 필요하다. 대치동 학원가의 고유한 도시공간은 다른 아파트 주거지나 문화상업 가로와는 구별되는 이용 수요가 존재했기에 발생하였다. 사교육 확산 가로에서 사교육시설은 주거지로 침투함에 따라 소비 주체 사설 교육 지원 상업, 생산 주체 사설 교육 지원 상업, 사설 교육 지원 주거, 일반 상업과 함께 복합적으로 공간을 이루었다. 이러한 공간 복합에는 사교육 공간의 이용 주체 상호관계가 중요하게 작동하고 있었다. 이용 주체를 고려한 건축물 단위의 상세한 관리를 통해 효율적인 도시 공간을 계획할 수 있을 것으로 판단된다.

본 연구는 ‘사교육 일변지’라 불리는 대치동 학원가의 확장 양상을 이해하였다는 점에 의의가 있다. 대치4동 대상지의 향후 균형 있는 도시 변화를 위해서는 본 연구에서 파악한 대상지의 고유한 특성을 발판으로 지역 특성에 맞추어 어떠한 방향으로 관리해 나갈 것인가에 대한 고민이 필요한 시점이다.

그러나 특징적인 단일 사례로 진행되었다는 점에서 학원가 공간의 전반적인 양상이나 저층 주거지의 일반적인 변화 특성을 파악하기에는 한계가 있다. 또한, 정교한 수치 분석에 의한 연구가 아니라는 점에서 그 한계를 갖는다. 따라서 학원가 혹은 저층 주거지에 대한 보다 폭넓은 이해를 위해서는 다양한 공간 데이터를 구축하여 더욱 정교한 틀로 분석할 필요가 있으며, 향후 저층 주거지의 관리 방향을 위한 다양한 연구가 진행되어야 할 것이다.

참 고 문 헌

[학술논문]

- 강미선, 이상현, 조난주. (2002). GIS를 이용한 도시 주거지 상업용도화 예측 모델링 -서울시 강남구 논현동을 중심으로. *대한건축학회 논문집(계획계)*, 8(11), 197-208.
- 김수현 & 천선영. (2014). 중소도시 사교육기관의 다기능적 성격 : 경남 거창군 보습학원을 사례로. *사회과학 담론과 정책*, 7(2), 1-30.
- 박기범 & 최찬환. (2005). 강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석. *국민연금공단 용역보고서*, 21(7), 73-82.
- 박소현 & 이금숙. (2011). 사교육 시설의 수요와 공급에 나타나는 공간적 특성 : 수도권 지역 사설학원을 중심으로. *한국지리환경교육학회지*, 14(1), 33-51.
- 배웅규, 김지엽, 정종대, 김소라. (2011). 저층주거지 특성에 따른 관리방향 및 검토과제 도출 연구. *한국도시설계학회지*, 12(3), 137-152.
- 이상현. (2018). 1960대 말-1980년대 초 서울의 아파트단지 상가 배치의 변화과정에 대한 연구 : 강남과 잠실 신시가지의 아파트지구를 중심으로. *한국주거학회지*, 29(4), 15-22.
- 이인성 & 배재흠. (2013). 문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도 변화 : 서울시 가로수길을 대상으로. *한국도시설계학회지*, 14(5), 127-140.
- 이한울 & 권영상. (2016). 홍대 문화소비공간의 상업용도 확장 특성 : 기존 문화소비공간의 경계부 단독·다세대 주거지역을 중심으로. *한국도시설계학회지*, 17(2), 101-117.
- 주경식 & 김경숙. (2004). 서울시 학원의 공간적 분포 패턴 변화. *한국지리환경교육학회지*, 12(3), 363-378.

- 한영은 & 이승철. (2012). 안양시 평촌 학원가의 교육 서비스 실태 및 공간 범위에 관한 연구. *한국경제지리학회지*, 15(4), 721-734.
- 허재완 & 주미진. (2005). 학원의 공간적 분포 특성에 관한 연구 : 서울 지역을 중심으로. *한국지역개발학회지*, 17(4), 225-244.

[학위논문]

- 성정열. (2010). *보습학원의 문화적 기능에 관한연구: 수원시 중학생들을 중심으로*. 영남대학교 석사학위논문.
- 송향숙 외. (2012). *교육기능에 따른 도시 공간의 변화 : 목동 신시가지*를 중심으로. 광운대학교 박사논문.
- 안창모. (2002). *대치4동의 주거유형 분포조사*. 석사논문.
- 이은정. (2013). *대치동과 중계동 학원가의 공간구조 및 이용행태 비교연구*. 고려대학교 석사학위논문
- 이지원. (2003). *보습학원의 공간분포와 입지특성에 관한 연구*. 이화여자대학교 석사학위논문.
- 이한울. (2016). *홍대 문화소비공간의 확장과 경계부 주거지역의 변화특성*. 박사논문.
- 이혜원. (2011). *기성시가지 자연발생적인 용도복합 지역의 도시계획적 과제 연구 : 서울시 강남구 대치4동을 중심으로*. 서울시립대학교 일반대학원 석사논문.
- 임유경. (2014). *일반주거지역 내 중·소규모 건축유형 형성 및 분포 특성 연구 : 형태지역 구분 및 도시건축규제에의 적용*. 서울대학교 대학원 박사논문.
- 최이명. (2006). *저층밀집주거지 내 가로의 보행환경 개선방안 연구 : 마포구 성미산 커뮤니티를 중심으로*. 서울대학교 대학원 석사논문.

[단행본]

- 김덕영. (2007). *입시 공화국의 종말 : 인재와 시험에 대한 생각을 바꿔야 대한민국이 산다*. 인물과사상사
- 남길임 외. (2014). *2014년 신어 조사 보고서*. 국립국어원
- 서울역사박물관. (2017). *대치동 : 사교육 1번지*.
- 서울특별시. (2010). *영동 1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안*
- 서울특별시교육청. (2010-2018). *서울시 교육 통계 연보*.

[온라인 참고자료]

- 김인오. (2016. 05. 22). 수도권 신도시 ‘교육특화 단지’ 주목. 매일경제. <https://www.mk.co.kr/news/realstate/view/2016/05/366971/>
- 문상균 외. (2016). 학원정보 공공데이터를 활용한 서울시 사교육 공급에 관한 분석, 17(3), 81-108. doi:<http://dx.doi.org/10.20997/SR.17.3.4>
- 박형수 외. (2015. 06. 24.). 커버스토리 사교육 1번지, 대치동은 어디로 가나. 중앙일보. <https://news.joins.com/article/18091210>
- 통계청. (2017). 제 10차 한국표준산업분류표. https://kssc.kostat.go.kr:8443/ksscNew_web/index.jsp#

Abstract

Characteristics of Building Use Changes in Row Housings Block in Daechi-4 dong:

A Case study of Hak-won's
Proliferating Phenomena

Juyoun Kim

Graduate Program in Urban Design

The Graduate School

Seoul National University

Although private education has been recognized as a social problem in Korean society, it has become an indispensable urban space element in Korean society. Therefore, it is necessary to reserve the negative recognition of the private education space and to understand the urban spatial reality of this space. Daechi-dong is a representative school in Korea where the private schools and teaching facilities are constantly increasing, and private education facilities are spreading into low-rise residential areas.

In this study, the purpose of this study is to analyze the process of forming a spatial organization by interacting with private education facilities in low – rise residential areas. The purpose of this study is to visualize the behavioral spatial network formed by the change process based on field research and interviews.

As a result, the continuous increase of private education facilities in Daechi-dong space, which is a space-saturated state, caused the phenomenon of 'private education facilities spreading', which is spreading private education facilities in multi-household residence. In addition, as the private education facilities expanded, private education support facilities, private education support residential facilities, and commercial facilities penetrated into the residential areas together, and it was understood that distinctive complementary use relations were formed only in multi – family dwelling areas of Daecheon - dong.

The characteristics of the private education space structure derived from this study are characteristic changes of Daechi – dong Academy only and there is a limit to understand it as a private education space structure other than the target area. However, as a new type of space that understands the change of use of low – rise residential area, it can be a starting point to set management direction.

keywords : Row housings blocks, Hak-won' s proliferating phenomena, Urban structure
Student Number : 2017-29341